



Ville de CHANCELADE



## Plan Local d'urbanisme

### Modification Simplifiée n°2

### Pièce n°3 modifiée : Règlement

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
REVISION POS / ELABORATION PLU	le 23.09.2002	Le 07.02.2005	le 26.09.2005
REVISION SIMPLIFIEE N°1	le 28.06.2010	le 24.05.2011	le 12.12.2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	le 16.03.2012	_____	le 27.11.2012
MODIFICATION N°1	le 16.03.2012	_____	le 28.01.2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	le 03.03.2014	_____	le 22.09.2014

créham

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

22/09/2014

LE MAIRE :



Michel TESTOT





## Sommaire

---

	Pages
<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 - ZONES URBAINES .....</b>	<b>12</b>
Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uai.....	13
Chapitre II – Dispositions applicables en Ub et Ubi.....	20
Chapitre III – Dispositions applicables en Uc et Uca.....	28
Chapitre IV – Dispositions applicables en Ul.....	37
Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uyi, Uya et Uyb .....	41
<b>TITRE 3 - ZONES À URBANISER .....</b>	<b>48</b>
Chapitre VI – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU1c, AU1d et AU1e .....	49
Chapitre VII – Dispositions applicables en AU2, AU2a, AU2c et AU2y .....	60
Chapitre VIII –Dispositions applicables en AU3, AU3r et AU3z.....	66
<b>TITRE 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>73</b>
Chapitre IX – Dispositions applicables en N, Ne, Nh, Nl, Nr, Nz .....	74
<b>ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME.....</b>	<b>83</b>
Annexe 1 : Stationnement.....	84
Annexe 2 : Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement .....	86
Annexe 3 : Schémas illustratifs de l'application des règles de hauteur maximale des constructions (article 10) en zone AU1 .....	87

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

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

#### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

▪ **Article R.111-2**

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

▪ **Article R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ **Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122.22.

- Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.



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

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".

- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

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 délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles d'urbanisme complémentaires contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.  
A la date d'approbation du PLU, il existe 1 lotissement concerné sur le territoire de Chancelade : le *Soleil Levant*, rue des Combeaux.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les dispositions des Zones de Réglementation Spéciale concernant l'affichage (publicités, enseignes, pré-enseignes) approuvées en 1997 – Document disponible en Mairie.
- Par ailleurs, il est rappelé qu'en raison de la mise en application du PLU :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code,
- Dans la zone Ua (y compris le secteur Uai) les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions des articles L.430-1 alinéa d et L.430-9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### ➤ Zones urbaines

---

- Zone Ua : zone urbaine des centres anciens denses  
dont le secteur Uai : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- Zone Ub : zone urbaine des quartiers d'extension anciens ou récents de la plaine et des premiers coteaux, de forte à moyenne densité bâtie  
dont le secteur Ubi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- Zone Uc : zone urbaine des quartiers d'habitat des hauteurs de la commune, principalement de faible densité bâtie  
dont le secteur Uca : villages anciens au tissu bâti aggloméré
- Zone UL : zone urbaine destinée à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs (complexe de Chercuzac)
- Zone Uy : zone urbaine destinée à l'implantation d'activités économiques  
dont les secteurs Uyi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.  
Uya : secteur destiné à l'implantation d'activités tertiaires (commerces, bureaux, ...)  
Uyb : secteur d'interdiction d'implantation d'activités industrielles

#### ➤ Zones à urbaniser

---

- Zone AU1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec celui-ci et des équipements, sous conditions de respect des modalités prévues aux orientations d'aménagement.  
dont les secteurs AU1a : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel s'applique obligatoirement les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU1b : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées (hors opérations ou projets d'ensemble) sont autorisées  
AU1c : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1d : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées sont autorisées et les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1e : secteur à urbaniser destiné au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone AU2 : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, insuffisamment équipée et dont les terrains constitue une réserve pour un développement ultérieur.  
dont les secteurs AU2a : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur dans lequel devront être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU2c : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur, positionnés dans les hauteurs de la commune  
AU2y : secteur à vocation d'accueil des activités économiques futures



- Zone AU3 : zone à urbaniser comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère (sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden).

dont les secteurs AU3r : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain.

AU3z : secteur inconstructible compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP (protection du patrimoine non boisé)

### ➤ Zones naturelles

- Zone N : zone comprenant des terrains généralement peu ou non équipés, et à vocation de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des sites et des paysages.

dont les secteurs Ne : secteur dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions,

Nh : secteur d'habitat rural déjà constitués dans lesquels des constructions supplémentaires, notamment d'habitat, sont autorisées sous conditions,

NL : secteur permettant des aménagements et constructions limités à usage de sports et de loisirs

Nv : secteur recouvrant les terrains destinés à l'aménagement d'un aire d'accueil des gens du voyage

Nr : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain ou du P.P.R. Inondation par l'Isle.

Nz : secteur inconstructible compris dans les secteurs ZP2 (protection du patrimoine boisé) ou ZP3 (protection du patrimoine non boisé) de la ZPPAUP.

## 2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

*Rappel* : en dehors des Espaces Boisés Classés, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares est soumis à autorisation, en application des dispositions du Code Forestier, notamment des articles L.311-1 à L.311-5.

## 3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce n°6 du dossier de PLU.

#### ARTICLE 4 – APPLICATION DE LA ZPPAUP

Le territoire de Chancelade est concerné par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Elle comprend 4 secteurs pour lesquels sont définies des règles générales, ainsi que des règles urbaines, architecturales et paysagères spécifiques.

- ZP1 : Centre ancien et ensembles bâtis d'intérêt architectural
- ZP 2 : Patrimoine naturel boisé
- ZP 3 : Patrimoine naturel non boisé
- ZP5 : Extension urbaine protégée

En outre, les documents de la ZPPAUP indique :

- les immeubles protégés au titre des législations des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913) et des Sites Inscrits (loi du 2 mai 1930),
- les axes de vues remarquables sur le site de l'abbaye,
- des parcelles inconstructibles, de manière à éviter d'occulter les vues remarquables,
- les immeubles d'intérêt architectural à protéger,
- les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition sera demandée à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme, ainsi que les projets d'occupation et d'utilisation des sols.

En conséquence, un projet compris dans les zones réglementées par la ZPPAUP ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps :

- les règles de la ZPPAUP

et

- les règles édictées soit par le PLU, soit résultant d'autres servitudes affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières.

Tout projet susceptible de modifier le bâti ou les espaces compris à l'intérieur des enveloppes de protection de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi de 1983 et des articles suivants du code de l'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité compétente, conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Intégration de la ZPPAUP dans le dossier de PLU :

- l'ensemble des secteurs définis comme inconstructibles par la ZPPAUP (ZP2 et ZP3) sont classés en Nz et, le cas échéant, en Nr, à l'exception de certains terrains en ZP3 qui sont classés soit en AU2y (Champagne), soit en AU3z (Le Cuzeau, Reymonden) ;
- les règles applicables dans les secteurs constructibles de la ZPPAUP (ZP1 et ZP5) sont, le cas échéant, intégrées ou rappelées dans les autres zones ou secteurs du PLU ;
- les axes de vues remarquables sont reportés au plan de zonage ;
- la délimitation des secteurs ainsi que le règlement de la ZPPAUP sont annexés au dossier.

**ARTICLE 5 – PRECISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DES ZONES DE RISQUES NATURELS  
COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

➤ Risques d'inondation par l'Isle

L'indice i (Uai, Ubi, Uyai) identifie les secteurs déjà urbanisés situés dans la zone verte définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Les constructions existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Dans la plaine de l'Isle, le secteur **Nr** comprend les autres secteurs situés en zone verte, ainsi que l'ensemble de la zone rouge du PPRI.

➤ Risques de mouvements de terrains

Sur les coteaux et plateaux qui entourent la vallée de la Beauronne, le secteur **Nr** comprend l'ensemble des espaces compris dans la zone rouge de risque fort du PPR, estimés très exposés aux mouvements de terrain.

Les autres zones réglementées par le PPR Mouvements de terrains (bleu foncé et bleu clair) concernent les risques de retrait-gonflement des argiles ou d'effondrements liés aux dolines : dans ces zones, les constructions autorisées et les plantations sont soumises à des prescriptions spéciales.



**ARTICLE 6 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES IMPOSEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES****➤ Règlement de la voirie départementale**

En application de ce règlement adopté en décembre 1992, le Conseil Général de la Dordogne doit être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 939 et RD 710), et en cas de problèmes de sécurité ou d'opération importante aux abords d'une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 1 et RD 2).

**➤ Reculs en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grandes circulation – article L.111-1-4**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Chancelade, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

- **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 (cf. Rapport de présentation chapitre III.3.5) :**  
Voies classées à grande circulation : RD 939
- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les zones ou secteurs AU2y, AU3, AU3z, AU3r, N, Nr, Nz et Nh).**  
Maintien du recul de 75 mètres minimum pour les constructions et les installations depuis l'axe de la RD 939.
- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme déjà urbanisés :**
  - en zone Ub et Uy : recul minimal de 15 m depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
  - dans les autres zones concernées : recul minimal de 35 m depuis l'axe de la RD 939.

➤ Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

En application de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, les RD 939 et RD 710 sont classées en tant que voies bruyantes (catégorie 3 dans la traversée de Chancelade).

Des bandes de bruit de 100 mètres sont définies de part et d'autre de ces routes, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU (pièce n°4), l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 7 – PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1,7°

*Rappel des dispositions de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme : le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

En application des articles L.430-1, d° et L.442-2 du Code de l'Urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

En particulier, l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux installations et travaux divers, dispose que *"tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat"*.

Au titre de l'article L.123-1,7°, le PLU de Chancelade identifie plusieurs arbres comme éléments remarquables du paysage à protéger.

Ces arbres sont repérés sur le plan de zonage (planche Centre-Sud). Il s'agit de :

- 9 arbres isolés :
  - . Andrivaux Nord (1 arbre – parcelle 402),
  - . Reynats Nord (1 arbre – parcelle 190),
  - . Maines-bourg (1 arbre – parcelle 221),
  - . Parc de l'Abbaye (1 arbre – parcelle 133),
  - . Propriété initiale du Château des Reynats (5 arbres – parcelles 396, 366, 365, 408)
- 1 ensemble de 3 arbres au Château des Reynats (parcelle 369).

Prescriptions :

Le défrichage ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...).

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres est interdite.



**ARTICLE 8 –APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 ET RESPECT DU C.O.S.**

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Chancelade dans toutes les zones de règlement où sont fixés un ou des COS.

**ARTICLE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

***Recommandations :*****Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

**Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

***Rappel :***

A l'intérieur des secteurs de la ZPPAUP, ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE 2

### ZONES URBAINES

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones

- Ua, dont le secteur Uai
- Ub, dont le secteur Ubi
- Uc, dont le secteur Uca
- UL
- Uy, dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uai

---

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs agglomérés anciens et de patrimoine urbain du bourg (les Maines, les Reynats-Nord) et de Chercuzac dans la plaine de l'Isle.

Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver.

Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir activités économiques, équipements, services.

Le secteur Uai correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ua et Uai :

- **ZP1** pour la quasi-totalité des terrains, hormis le secteur de l'école aux Reynats-Nord.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- dans le secteur Uai, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.

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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Dans le secteur Uai, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

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.



## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

### 3 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- 1 - Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments) et édifié en retrait de l'alignement, celui-ci peut-être substitué à l'alignement de la voie.
- 2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
  - pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées,
  - pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang,
  - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****■ A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale (limite donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans le cas des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les règles d'alignement définies à l'article 6-1, des implantations différentes sont admises :

- pour l'extension de ces constructions,
- pour leurs bâtiments annexes.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**■ Au delà de la bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

La construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment à créer s'adosse à une construction existante voisine et de hauteur équivalente située sur les terrains immédiatement voisins.

Dans les autres cas, les constructions édifiées en second rang doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

Pour les constructions édifiées en 1er rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale est calculée à l'égout des couvertures en façade de rue, à partir du trottoir ou de l'accotement de la voie. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Dans les autres cas, la hauteur maximale est calculée au faîtage de la construction.

**2 – Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

### ➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de volumétrie, de matériaux et d'aspect que les constructions principales.

### ➤ Proportion des ouvertures

Les ouvertures seront à dominante verticale.

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de murs pleins traditionnels, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale :
    - de 1,80 m en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP,
    - de 1,65 m à l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP.
  - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé, sauf pour les constructions à usage de commerce de détail dont la superficie hors œuvre nette est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, il est exigé la création d'une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé

## Chapitre II – Dispositions applicables en Ub et Ubi

---

### Caractère de la zone

La zone Ub correspond au tissu urbain mixte et diversifié des quartiers, issus de l'extension du centre-bourg et du bourg de Chercuzac, et qui se localisent à l'intérieur de la ceinture des coteaux ou dans la plaine de l'Isle. Il s'agit principalement des Reynats, dont le centre-ville contemporain, des Combeaux, des Garennes-Est, des Chabrats, de Chercuzac-Est et Ouest.

Ce sont des secteurs où l'habitat est prédominant, et qui accueillent également équipements et activités économiques compatibles avec l'habitat. Le bâti, de densité forte (centre-ville) à moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

Le secteur Ubi correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ub et Ubi :

- ZP1 pour le secteur du château des Reynats, ainsi que des terrains situés à l'Est du vieux bourg de Chercuzac.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- dans le secteur Ubi, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.



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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Dans le secteur Ubi, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion des lotissements, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

#### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.



### 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- 1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 15 m par rapport à la RD 939 et la RD 710,
  - 10 m par rapport à RD 1,
  - 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
  - 5 m par rapport aux autres voies.
- 2 - Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.  
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

#### ➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.



- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

### 3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT.

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre III – Dispositions applicables en Uc et Uca

---

### Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat, ancien ou récent, qui se sont développés sur les hauteurs de la commune, sous forme de lots libres ou dans le cadre d'opérations de lotissement, parfois en extension des hameaux villageois.

Ces secteurs accueillent principalement un habitat de faible densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Le secteur Uca correspond aux villages anciens de Lespinasse, de Terrassonnie, de Paricot - Les Grèzes, des Andrivaux et de Beauronne, qui se caractérisent par un tissu bâti aggloméré, une image qui doit être préservée.

Des règles particulières pour ce secteur sont par conséquent prévues aux articles 5, 6, 7, 9 et 14.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Uc et Uca :

- ZP1 aux Andrivaux, aux Grèzes, à Beauronne, et pour quelques parcelles à l'Ouest de Maines.
- ZP5 à l'ouest des Andrivaux (Lavaure), sur le secteur de Paricot - les Grèzes (moulin des Grèzes, le Garry,...), à Reymonden-Nord et Lavaure, à Puy de l'Arche-Est.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises :
  - si elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
    - nuisances sonores,
    - nuisances olfactives,
    - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
  - et si elles présentent un caractère de service pour l'usager local du quartier et/ou des quartiers environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 710, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations de 5 logements ou plus, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

## 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.



**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Hormis dans le secteur Uca**, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante

A l'intérieur des opérations d'ensemble (lotissement, ZAC,...), cette superficie minimale s'appliquera sur la moyenne de la totalité des lots issus de l'opération.

**Dans le secteur Uca**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

**1 - Hormis dans le secteur Uca**, toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD939 et de la RD 710. Cette distance est réduite à 25 m lorsque la construction ne comprend pas de pièce habitable ou assimilée,
- 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 1,
- 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- le long des voies internes aux opérations de lotissement, de ZAC ou d'ensembles d'habitations. Dans ce cas, la distance de reculement minimale est fixée à 5 m depuis l'alignement de la voie,
- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**2- Dans le secteur Uca**, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.



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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes des habitations, tels que garages, abris, remises, peuvent être implantés en limite séparative à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Dans le secteur Uca**, les constructions peuvent être implantés en limite séparative  
Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public, ainsi que pour toute construction **dans le secteur Uca**,
- 20 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique, hormis les hôtels et restaurants,
- 15 % pour les autres constructions.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

### 2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m

### 3 – Dépassement

A condition que les constructions se situent en retrait des limites séparatives, le dépassement de la limitation de hauteur est admis:

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES ANNEXES)

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

➤ Clôtures

- Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.



**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé dans le secteur Uca,
- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol de 20 % conformément à l'article 9, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre IV – Dispositions applicables en UL

---

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre le site du complexe de Chercuzac, destiné à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme

### Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

##### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

##### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

##### **2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

###### **b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

#### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation admis dans la zone ne peut excéder 7 m.

Non réglementé pour les autres constructions.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uyi, Uya et Uyb

---

### Caractère de la zone

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées, industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

Elle comprend notamment la zone aménagée des Gabares

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone Uy sont les suivants :

- **Le secteur Uyi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) en limite Sud de la zone des Gabares : les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- **Le secteur Uya** correspond aux secteurs économiques déjà constitués en bordure de la RD 710 : ils sont affectés exclusivement à des implantations d'activités tertiaires (commerces, bureaux, hôtels, restaurants,...).
- **Le secteur Uyb** correspond au secteur de Maison Carrée, situé au Nord de la Commune, en bordure de la RD 939, et déjà en partie occupé. Les règles applicables dans cette zone tiennent compte de ce positionnement (dispositions particulières d'accès et de hauteur maximale des constructions), et les activités industrielles y sont notamment interdites.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- ZP5 uniquement pour le secteur Uyb.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.



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

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol dont l'usage est lié à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) à condition :
  - dans le secteur Uya, de ne pas être à usage d'activité artisanale ou industrielle,
  - dans le secteur Uyb, de ne pas être à usage d'activité industrielle,
- les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans les zones.
- L'extension des autres constructions à usage d'habitation déjà implantées dans la zone à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les aires de stationnement désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les dépôts de véhicules désignés à l'article précité sont également admis **sauf dans les secteurs Uya et Uyb**.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Uyi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

**Dans le secteur Uyb**, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 939.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

les voies publiques à créer doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.



## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Toutefois, dans le secteur Uyb en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages (bassin, noues, ...) nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur Uyb, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.



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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Uyb, des distances particulières d'implantation sont définies :

- à 15 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées

- Les constructions à usage de logements de gardien, de services ou d'équipement public peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain, doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 50 %.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

Dans le secteur Uyb, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Rappel : dans le secteur ZP5 de la ZPPAUP (secteur Uyb), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES**

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

### **3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 939 et la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.



➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques, sauf disposition contraire résultant du règlement de la ZPPAUP (ZP5) dans la zone Uyb ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées,
- les matériaux de type fibrociment.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Pour les bâtiments ou activités bruyantes ou susceptibles de dégager des poussières, il pourra être exigés des prescriptions supplémentaires (écran acoustique, haie double d'isolement ...).

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : AU1, dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e  
AU2, dont les secteurs AU2a, AU2c, AU2y  
AU3, dont les secteurs AU3r, AU3z

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités, d'équipements, de services.

## Chapitre VI – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU1c, AU1d et AU1e

### Caractère de la zone

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

La construction peut être admise :

- dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à leur périphérie immédiate,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes ou au fur à mesure de leur réalisation. Les conditions d'aménagement, d'équipement ainsi que la vocation des îlots qui sont prévues aux schémas d'orientations (cf. pièce n°5 du dossier de PLU), au règlement et au plan de zonage devront notamment être respectées.

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone AU1 sont les suivants :

- Dans le secteur AU1a, les opérations d'habitat ou à caractère mixte (habitat et activités, ou habitat et équipements) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, conformément aux conditions prévues à l'article 2.
- Dans le secteur AU1b, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées compte tenu des configurations foncières existantes.
- Les secteurs AU1c et AU1d recouvrent les sites localisés sur les hauteurs de la ville et en dehors du périmètre d'assainissement collectif. Les possibilités maximales d'occupation du sol (emprise au sol et hauteur maximales, C.O.S.) sont ajustées en conséquence.

Ces deux secteurs se distinguent comme suit :

- dans le secteur AU1c (le Charpré), l'urbanisation se fera obligatoirement dans le cadre d'opération(s) ou de projet(s) d'ensemble,
- dans le secteur AU1d (Les Maines Est), les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées.
- Le secteur AU1e recouvre les terrains, situés au nord du pôle sportif, destinés spécifiquement au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif dans la plaine (sportif, de loisirs, scolaire, ...).

Par ailleurs en AU1 et AU1a, des îlots d'urbanisation "réservés à l'accueil d'activités économiques futures" sont positionnés au plan de zonage et aux schémas d'orientations d'aménagement, au niveau des façades de la RD710. La délimitation de ces îlots est indicative : elle pourra être ajustée en fonction de la configuration définitive des opérations et des infrastructures viaries à créer.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en AU1 :

- ZP1 pour quelques parcelles au Nord du bourg de Chercuzac (secteur AU1a).

Rappel : Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques "Mouvements de terrain et retrait gonflement des argiles."



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

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

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, **sauf dans les secteurs AU1c et AU1d**, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) sont admises aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- L'opération doit porter sur au moins 8 logements ou lots. Toutefois, **cette condition** ne s'applique pas :
  - dans les secteurs AU1b, AU1c, AU1d et AU1e,
  - dans les îlots "réservés à l'accueil d'activités économiques futures" positionnés en AU1 et AU1a.
- Dans les îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a, **tels que définis aux orientations d'aménagement**, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
  - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ;
  - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération affectée à la construction pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.



- b) Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes sont admises aux conditions suivantes :
- en AU1, AU1a et AU1c, à condition de faire partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa précédent, réalisées ou en cours de réalisation,
  - dans les ilots d'urbanisation à vocation d'activité économique en AU1 et AU1a, ainsi que dans le secteur AU1e, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités ou des équipements admis,
  - dans les secteurs AU1b et AU1d, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voies à créer ou à améliorer, ...) prévus aux schémas d'orientations ou au plan de zonage.
- c) Hormis dans le secteur AU1e, les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'hébergement hôtelier et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition :
- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
  - qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation. Toutefois, cette condition ne s'applique pas :
    - dans les secteurs AU1b et AU1d,
    - dans l'îlot "réservé à l'accueil d'activités économiques futures" positionné en zone AU1.
- d) Dans le secteur AU1e, les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition:
- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- f) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies de desserte et les chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes figurant aux "Orientations particulières d'aménagement" (pièce n°5 du dossier de PLU) et elle est soumise aux conditions suivantes :

- voie structurante : largeur minimale de chaussée 6 m, plateforme minimale de 13 m
- voie de desserte principale : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 10 m
- autres voies de circulation : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 8 m

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement). Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.



### 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés par les schémas inclus dans la pièce n°5 du dossier de PLU " Orientations particulières d'aménagement " :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte principale, Ainsi, lorsqu'une opération aboutit en impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction., si cela est prévu au schéma d'orientation d'aménagement.
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,  
Les opérations devront prendre en compte les cheminements existants ainsi que les principes de liaisons piétons/cycles indiqués au PADD qui se situent en limite immédiate des zones AU.

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs AU1c et AU1d en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.



### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

### **3 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs AU1c et AU1d, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
- 10 m par rapport aux voies structurantes à créer suivantes :
  - sur le secteur de Majourdin : liaison rue des Combeaux à chemin de Majourdin,
  - sur le secteur Garennes-Est – Les Chabrats : liaison chemin du Prêtre au Clos de la Chesnaie,
  - sur le secteur Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud : liaison Est-Ouest depuis la route de Chercuzac et liaison Nord-Sud depuis la RD 710.
- 5 m par rapport aux autres voies.

2 - En outre, les constructions devront respecter les distances de reculement minimales depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 710 indiquées aux schémas d'orientation des secteurs de Majourdin, de Chercuzac-Est – les Chabrats et des Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud.

Ces distances sont de 35 mètres ou de 25 mètres selon les cas.

3 - Toutefois, si les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- en AU1 et AU1a, le long des voies de desserte créées dans le cadre des opérations d'aménagement : dans ce cas est admis une implantation à l'alignement (ou limite d'emprise) de la voie ou avec un recul de moins de 5 mètres,
- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

Dans les secteurs AU1c et AU1d :

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public,
- 15 % pour les autres constructions,

Dans les autres cas :

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.



## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

La limitation de hauteur absolue pour les façades de constructions situées en bordure des voies publiques, prévue à l'alinéa 2, s'applique aux façades implantées à une distance inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à une distance égale ou supérieure à 5 mètres depuis l'alignement des voies.

### 2 – Règle

2.1 Dans les "ilots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures" délimités en AU1 et AU1a, la hauteur des constructions à destination d'activités ne peut excéder :

- 8,5 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 11 mètres mesurés au faîtage.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 7 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

2.2 Dans la zone AU1 et les secteurs AU1a, AU1b, AU1e, en dehors des cas prévus à l'alinéa 2.1 ci-dessus, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres mesurés au faîtage.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 7 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

2.3 Dans les secteurs AU1c et AU1d, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres au faîtage des toits en pente.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 6 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

### 3 – Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteurs prévues à l'alinéa 2 est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.



## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors des secteurs AU1c, AU1d, AU1e et du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses pourront être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu urbain des quartiers.

#### ➤ Clôtures

- **Règles générales** (s'appliquent sauf dispositions particulières indiquées ci-après) :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.

▪ **Dispositions particulières**

– Dans les secteurs AU1c et AU1d :

Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

– Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP :

Les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

– Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. En particulier, les façades perceptibles depuis la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé comme suit :

Dans les secteurs AU1c et AU1d :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

Dans les autres secteurs :

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.



## Chapitre VII – Dispositions applicables en AU2, AU2a, AU2c et AU2y

---

### Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure :

- à vocation principale d'accueil de l'habitat futur, y compris les secteurs AU2a et AU2c,
  - le secteur AU2a correspond aux sites où devront obligatoirement être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, à l'instar de la zone AU1a (Les Reynats, Majourdin-Nord, Sol de Dime Nord). Les changements ultérieurs de classement de zone devront être compatibles avec cet objectif ;
  - le secteur AU2c correspond aux sites positionnés sur les hauteurs et éloignés des parties urbaines centrales de la commune (secteurs de la Combe de L'Isle et des Mataux) : les règles d'occupation du sol (hauteur des constructions, emprise au sol, C.O.S. notamment) devront tenir compte de ce positionnement, à l'instar de la zone AU1c.
- à vocation d'accueil d'activités économiques futures dans le secteur AU2y.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle :

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
  - et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné s'il n'est pas déjà prévu au PLU.
- Ce schéma devra notamment indiquer :
- les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,
  - les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- ZP1 pour une parcelle déjà bâtie dans le secteur AU2c de la Combe de l'Isle,
- ZP3 pour l'ensemble du secteur AUy2 de Champagne, en bordure de la RD 939,
- ZP5 pour l'ensemble du secteur AU2c des Mataux,

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>,
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.



## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### 2 – Assainissement

Sans objet

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939 :
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

*Rappel* : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

#### ➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.

En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.



**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

## Chapitre VIII – Dispositions applicables en AU3, AU3r et AU3z

---

### Caractère de la zone

La zone AU3 comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère des sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden.

Le secteur AU3r délimite les terrains compris dans la zone de risque fort du P.P.R. Mouvements de terrain. Elle est par conséquent inconstructible. Seuls les aménagements ou la reconstruction de constructions existantes sont admis sous conditions.

Le secteur AU3z délimite les terrains compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP, de protection du patrimoine non boisé.

Par ailleurs, le règlement de la ZPPAUP s'applique sur les sites suivants classés en AU3 :

- ZP1 pour l'ensemble du site élargi de l'Abbaye, ainsi qu'un terrain aux Grèzes,
- ZP5 pour les autres terrains classés en AU3

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.



**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 - En dehors des secteurs AUr et AUz, sont admis :**

- Les constructions et installations nouvelles correspondant au caractère général de la zone, à condition que les infrastructures existantes de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, aient une capacité suffisante pour les desservir.

Si les infrastructures existantes, de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'établissement d'un projet d'ensemble, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de l'unité de zone AU3 concernée.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

**2 - Sont également admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, et d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur AU3r**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **Hormis dans le secteur AU3r**,
  - l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
  - le changement de destination des constructions existantes, y compris en cas d'extension desdites constructions, à condition que le nouvel usage soit lié au caractère général de la zone,
  - les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.



Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

### 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)



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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP, non réglementée.

Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

- A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.
- Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

### 3 – Dépassement

Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS, Y COMPRIS LES ANNEXES

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.



➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **TITRE 4**

### **ZONES NATURELLES et FORESTIERES**

---

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article R 123-8.

Elle est désignée zone N, et comprend les secteurs Ne, Nh, NL, Nv, Nr, Nz.

Cette zone et ses secteurs concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.



## Chapitre IX – Dispositions applicables en N, Ne, Nh, NL, Nr, Nz

### Caractère des zones

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de leur caractère d'espace agricole, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 5 secteurs particuliers :

- Des secteurs où une occupation bâtie limitée et/ou à vocation spécifique peut-être admise, en fonction de l'occupation actuelle des sites, de leur localisation et de la capacité des équipements existants ou prévus.
  - le secteur Ne correspond à un secteur localisé dans la plaine de l'Isle (Lespinasse-Sud) dans lequel les constructions et installations à usage agricole sont admises sous conditions.
  - le secteur Nh correspond aux quartiers d'habitat rural existants, éloignés des parties centrales de la commune et qui se caractérisent par une faible densité. Dans ce secteur, des constructions nouvelles, notamment à usage d'habitat, sont admises sous conditions.
  - le secteur NL correspond au site localisé dans la plaine de l'Isle, à proximité immédiate du complexe sportif de Chercuzac, adapté de par sa situation et son environnement à permettre des occupations réglementées de sports et de loisirs.
  - le secteur Nv est destiné à améliorer l'accueil des gens du voyage, sous forme d'une aire de stationnement à créer en partie Nord de la Commune.
- Des secteurs par principe inconstructibles dans lesquels s'appliquent les prescriptions découlant des Plans de Prévention des Risques et de la Z.P.P.A.U.P. :
  - le secteur Nr correspond aux secteurs de risques forts (zones rouges) définis, soit par le P.P.R. du Risque d'Inondation par l'Isle, soit par le P.P.R. Mouvements de terrain. Le secteur Nr dans la plaine de l'Isle comprend également des terrains situés en zone verte du P.P.R.I. Dans ce secteur, les constructions et activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par les Plan de Prévention des Risques concernés.
  - le secteur Nz comprend les espaces agricoles, naturels et boisés de la commune compris dans les secteurs ZP2 et ZP3 de la ZPPAUP. Dans ce secteur, tout projet doit respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné.

Par ailleurs, la zone N est concerné par les secteurs de règlement de la ZPPAUP suivants :

- ZP1 aux Maines et à Beauronne (classement en N)
- ZP5 pour des terrains classés en N aux Grèzes, à Reymonden, à Lavaure, à Maison Carrée,
- ZP5 pour les secteurs classés en Nh à Lavaure, aux Mataux et à Maison Carrée

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

#### **1 Sont admis sous réserve d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP, du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions déjà existantes :
  - en **N** ou **Nh**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
  - en **Ne**, **NL** et **Nv**, à condition d'être conforme au caractère général de ces secteurs,
  - en **Nr**, à condition de se situer en zone verte du P.P.R.I. et d'être conforme aux prescriptions supplémentaires édictées par son règlement,
  - en **Nz**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur Nr**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **hormis dans le secteur Nr**, les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole (**uniquement pour les terrains classés en N dans ce dernier cas**),
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **hormis dans les secteurs Nr et Nz**, les projets publics d'aires de stationnement, ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.



## 2 En outre, sont admis dans les secteurs désignés :

### ➤ en N et Nh :

- La restauration et le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition :
  - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
  - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.

Ce changement de destination pourra comprendre une extension limitée à 50 % de la surface existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Pour les habitations se situant dans les zones U ou Nh limitrophes, la localisation du bâtiment annexe sur un terrain classé en N est autorisée à condition :

- d'être dûment justifiée (contraintes liées à la configuration et l'occupation du terrain, présence de réalisations similaires sur les parcelles immédiatement voisines, protection de la végétation arborée, ... ),
- de se situer au plus près de l'habitation en tenant compte de ces éléments de justification.

### ➤ Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas comporter d'installations d'élevages.

### ➤ Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des opérations de lotissements ou de groupes d'habitations, sous réserve que les infrastructures existantes ou prévues de voirie, d'électricité et d'eau potable aient une capacité suffisante pour les desservir.
- Les constructions et installations agricoles, à condition :
  - d'être nécessaires à l'activité des exploitations existantes,
  - qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur l'habitat,
  - de ne pas comporter d'élevages ou de ne pas étendre les installations d'élevage existantes à la date de publication du PLU

### ➤ Dans le secteur NL, les aménagements d'aires de jeux et de sport, y compris les constructions destinées aux services communs de ces installations, ainsi que les terrains et aires naturelles de camping.

### ➤ Dans le secteur Nv, les constructions (locaux sanitaires et techniques, ...) et installations aménagements prévus dans le cadre d'équipements publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes dans ces aires.

### ➤ Dans le secteur Nr et à condition d'être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. :

- Dans la zone verte du P.P.R.I., les installations indispensables au maintien et au développement des activités économiques existantes.
- Dans la zone rouge du P.P.R.I., l'augmentation de l'emprise au sol des établissements économiques régulièrement implantés, dans une limite de 10 % de la surface existante en zone rouge.



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

Dans le secteur Nh, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur Nh, les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le secteur Nv, il devra être réalisé un bloc sanitaire, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

### b) Eaux pluviales

Dans les secteur Nh, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur Nh, afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots ou bâti ancien aéré), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

Dans les secteurs NL et Nv, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.



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

- Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
    - . à 75 m dans les espaces définies comme non urbanisés,
    - . à 35 m dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
  - à 35 m par rapport à l'axe de la RD 710,
  - à 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD1 et de la RD2,
  - à 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Dans le secteur Nh, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 en N et Nh et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP2, ZP 3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (NOTAMMENT A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT)**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans les secteurs ZP1 et ZP5 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

le C.O.S. est fixé comme suit :

- 0,10 dans le secteur Nh.
- non réglementé dans les autres cas,



## **ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME**

---

## ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.  
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

### 2 – NORMES MINIMALES

#### ➤ Constructions à usage d'habitation :

- Zone Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), secteur Uca, zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb) :  
1 place de stationnement par logement
- Autres zones et secteurs :
  - logements locatifs conventionnés : 1 place de stationnement par logement,
  - autres logements : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans la zone Ub, la zone Uc (hors secteur Uca) et la zone AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d), dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu des places de stationnement banalisé à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

#### ➤ Constructions à usage de commerce, de bureaux, de services

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : pour les commerces de détail dont la SHON excède 500 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.  
Non réglementé dans les autres cas
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb), zones AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.



➤ **Hôtels et restaurants**

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON,  
avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de SHON.

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

1 place de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

### 3 – MODE DE REALISATION

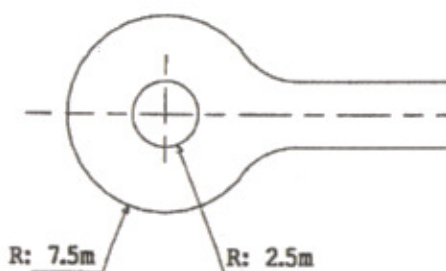
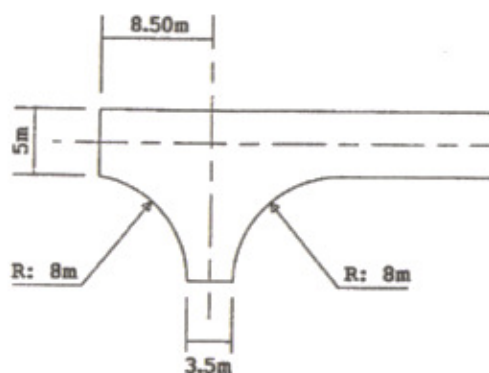
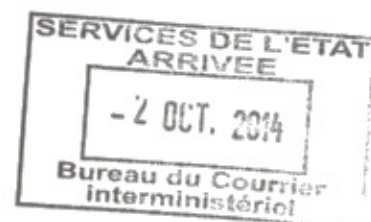
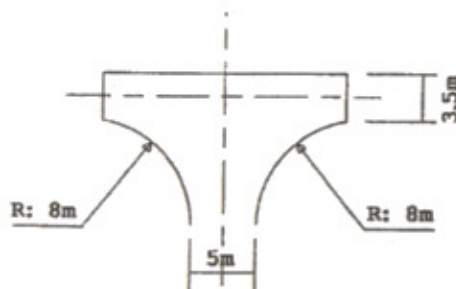
➤ D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

➤ Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

➤ Pour les établissements industriels et artisanaux, les commerces couverts et les ensembles de bureaux, le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

## ANNEXE 2 : CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT

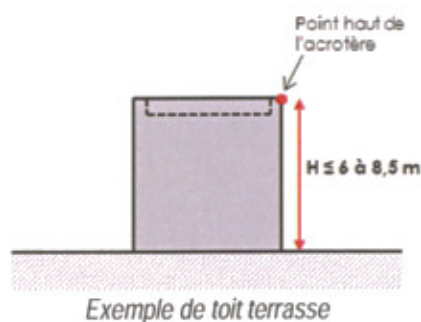
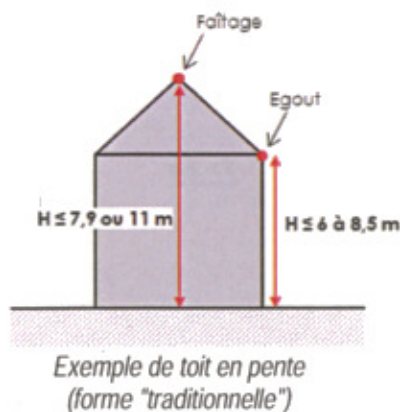


Echelle : 1/500<sup>ème</sup>

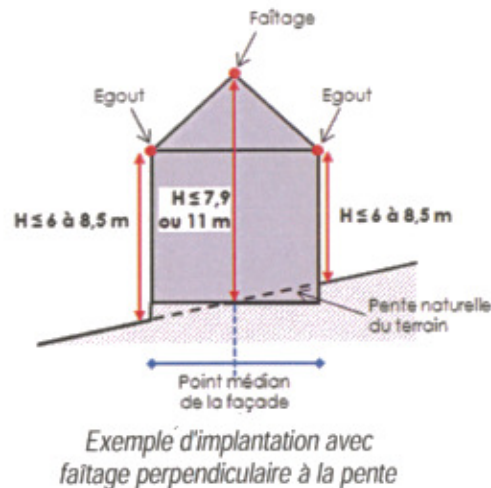
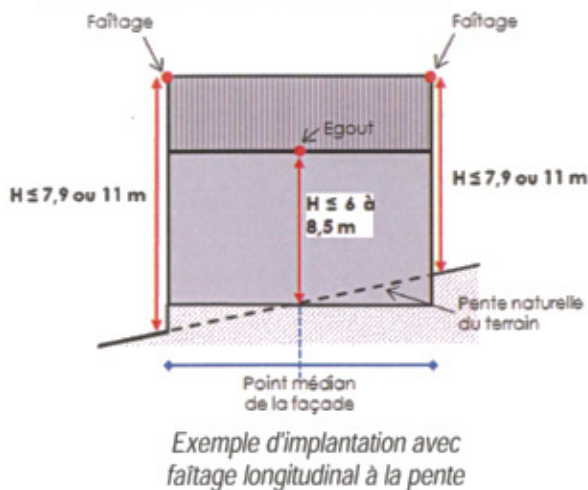
### ANNEXE 3 : SCHEMAS ILLUSTRATIFS DE L'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10) EN ZONE AU1

Nota : les hauteurs maximales indiquées sur les schémas dépendent du secteur d'implantation concerné, conformément aux dispositions de l'article 10.

☐ Mesure sur terrain plat :



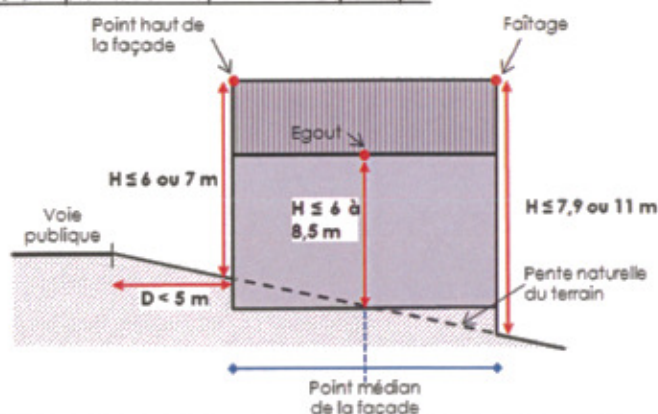
☐ Mesure sur terrain naturel en pente :



☐ Mesure avec prise en compte de la distance d'implantation depuis la voie publique :

Exemple d'implantation avec une façade implantée à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique (terrain en pente et faitage longitudinal à la pente).

Dans cet exemple, si la distance  $D$  est égale ou supérieure à 5 mètres, la hauteur maximale de la façade est équivalente à la hauteur maximale prescrite pour le faitage (7,9 ou 11 mètres selon le cas).





# Ville de CHANCELADE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

#### Pièce n°3 : Règlement d'Urbanisme



créham

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mars 2012.....

• Le Maire,





## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---



Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

▪ Article R.111-2

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

▪ Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

▪ Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122.22.

▪ Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.



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

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

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 délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles d'urbanisme complémentaires contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.  
A la date d'approbation du PLU, il existe 1 lotissement concerné sur le territoire de Chancelade : le Soleil Levant, rue des Combeaux.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les dispositions des Zones de Réglementation Spéciale concernant l'affichage (publicités, enseignes, pré-enseignes) approuvées en 1997 – Document disponible en Mairie.
- Par ailleurs, il est rappelé qu'en raison de la mise en application du PLU :
  - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme,
  - Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code,
  - Dans la zone Ua (y compris le secteur Uai) les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions des articles L.430-1 alinéa d et L.430-9 du Code de l'Urbanisme.



### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **➤ Zones urbaines**

---

- **Zone Ua** : zone urbaine des centres anciens denses  
dont le secteur Uai : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- **Zone Ub** : zone urbaine des quartiers d'extension anciens ou récents de la plaine et des premiers coteaux, de forte à moyenne densité bâtie  
dont le secteur Ubi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- **Zone Uc** : zone urbaine des quartiers d'habitat des hauteurs de la commune, principalement de faible densité bâtie  
dont le secteur Uca : villages anciens au tissu bâti aggloméré
- **Zone UL** : zone urbaine destinée à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs (complexe de Chercuzac)
- **Zone Uy** : zone urbaine destinée à l'implantation d'activités économiques  
dont les secteurs Uyi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.  
Uya : secteur destiné à l'implantation d'activités tertiaires (commerces, bureaux, ...)  
Uyb : secteur d'interdiction d'implantation d'activités industrielles

#### **➤ Zones à urbaniser**

---

- **Zone AU1** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec celui-ci et des équipements, sous conditions de respect des modalités prévues aux orientations d'aménagement.  
dont les secteurs AU1a : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel s'applique obligatoirement les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU1b : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées (hors opérations ou projets d'ensemble) sont autorisées  
AU1c : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1d : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées sont autorisées et les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1e : secteur à urbaniser destiné au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Zone AU2** : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, insuffisamment équipée et dont les terrains constitue une réserve pour un développement ultérieur.  
dont les secteurs AU2a : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur dans lequel devront être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU2c : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur, positionnés dans les hauteurs de la commune  
AU2y : secteur à vocation d'accueil des activités économiques futures

- **Zone AU3 :** zone à urbaniser comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère (sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden).

dont les secteurs AU3r : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain.

AU3z : secteur inconstructible compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP (protection du patrimoine non boisé)

### ➤ Zones naturelles

- **Zone N :** zone comprenant des terrains généralement peu ou non équipés, et à vocation de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des sites et des paysages.

dont les secteurs Ne : secteur dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions,

Nh : secteur d'habitat rural déjà constitués dans lesquels des constructions supplémentaires, notamment d'habitat, sont autorisées sous conditions,

NL : secteur permettant des aménagements et constructions limités à usage de sports et de loisirs

Nv : secteur recouvrant les terrains destinés à l'aménagement d'un aire d'accueil des gens du voyage

Nr : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain ou du P.P.R. Inondation par l'Isle.

Nz : secteur inconstructible compris dans les secteurs ZP2 (protection du patrimoine boisé) ou ZP3 (protection du patrimoine non boisé) de la ZPPAUP.

## 2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

*Rappel :* en dehors des Espaces Boisés Classés, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares est soumis à autorisation, en application des dispositions du Code Forestier, notamment des articles L.311-1 à L.311-5.

## 3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce n°6 du dossier de PLU.



#### ARTICLE 4 – APPLICATION DE LA ZPPAUP

Le territoire de Chancelade est concerné par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Elle comprend 4 secteurs pour lesquels sont définies des règles générales, ainsi que des règles urbaines, architecturales et paysagères spécifiques.

- ZP1 : Centre ancien et ensembles bâtis d'intérêt architectural
- ZP 2 : Patrimoine naturel boisé
- ZP 3 : Patrimoine naturel non boisé
- ZP5 : Extension urbaine protégée

En outre, les documents de la ZPPAUP indique :

- les immeubles protégés au titre des législations des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913) et des Sites Inscrits (loi du 2 mai 1930),
- les axes de vues remarquables sur le site de l'abbaye,
- des parcelles inconstructibles, de manière à éviter d'occulter les vues remarquables,
- les immeubles d'intérêt architectural à protéger,
- les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition sera demandée à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme, ainsi que les projets d'occupation et d'utilisation des sols.

En conséquence, un projet compris dans les zones réglementées par la ZPPAUP ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps :

- les règles de la ZPPAUP

et

- les règles édictées soit par le PLU, soit résultant d'autres servitudes affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières.

Tout projet susceptible de modifier le bâti ou les espaces compris à l'intérieur des enveloppes de protection de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi de 1983 et des articles suivants du code de l'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité compétente, conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Intégration de la ZPPAUP dans le dossier de PLU :

- l'ensemble des secteurs définis comme inconstructibles par la ZPPAUP (ZP2 et ZP3) sont classés en Nz et, le cas échéant, en Nr, à l'exception de certains terrains en ZP3 qui sont classés soit en AU2y (Champagne), soit en AU3z (Le Cuzeau, Reymonden) ;
- les règles applicables dans les secteurs constructibles de la ZPPAUP (ZP1 et ZP5) sont, le cas échéant, intégrées ou rappelées dans les autres zones ou secteurs du PLU ;
- les axes de vues remarquables sont reportés au plan de zonage ;
- la délimitation des secteurs ainsi que le règlement de la ZPPAUP sont annexés au dossier.



**ARTICLE 5 – PRECISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DES ZONES DE RISQUES NATURELS  
COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

➤ Risques d'inondation par l'Isle

L'indice i (Uai, Ubi, Uyai) identifie les secteurs déjà urbanisés situés dans la zone verte définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Les constructions existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Dans la plaine de l'Isle, le secteur **Nr** comprend les autres secteurs situés en zone verte, ainsi que l'ensemble de la zone rouge du PPRI.

➤ Risques de mouvements de terrains

Sur les coteaux et plateaux qui entourent la vallée de la Beauronne, le secteur **Nr** comprend l'ensemble des espaces compris dans la zone rouge de risque fort du PPR, estimés très exposés aux mouvements de terrain.

Les autres zones réglementées par le PPR Mouvements de terrains (bleu foncé et bleu clair) concernent les risques de retrait-gonflement des argiles ou d'effondrements liés aux dolines : dans ces zones, les constructions autorisées et les plantations sont soumises à des prescriptions spéciales.

## **ARTICLE 6 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES IMPOSEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES**

### **➤ Règlement de la voirie départementale**

En application de ce règlement adopté en décembre 1992, le Conseil Général de la Dordogne doit être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 939 et RD 710), et en cas de problèmes de sécurité ou d'opération importante aux abords d'une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 1 et RD 2).

### **➤ Reculs en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grandes circulation – article L.111-1-4**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Chancelade, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

- **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 (cf. Rapport de présentation chapitre III.3.5) :**

Voies classées à grande circulation : RD 939

- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les zones ou secteurs AU2y, AU3, AU3z, AU3r, N, Nr, Nz et Nh).**

Maintien du recul de 75 mètres minimum pour les constructions et les installations depuis l'axe de la RD 939.

- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme déjà urbanisés :**
  - en zone Ub et Uyb : recul minimal de 15 m depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
  - dans les autres zones concernées : recul minimal de 35 m depuis l'axe de la RD 939.



➤ Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

En application de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, les RD 939 et RD 710 sont classées en tant que voies bruyantes (catégorie 3 dans la traversée de Chancelade).

Des bandes de bruit de 100 mètres sont définies de part et d'autre de ces routes, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU (pièce n°4), l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

**ARTICLE 7 – PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1,7°**

*Rappel des dispositions de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme : le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

En application des articles L.430-1, d° et L.442-2 du Code de l'Urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

En particulier, l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux installations et travaux divers, dispose que "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

Au titre de l'article L.123-1,7°, le PLU de Chancelade identifie plusieurs arbres comme éléments remarquables du paysage à protéger.

Ces arbres sont repérés sur le plan de zonage (planche Centre-Sud). Il s'agit de :

- 9 arbres isolés :
  - . Andrivaux Nord (1 arbre – parcelle 402),
  - . Reynats Nord (1 arbre – parcelle 190),
  - . Maines-bourg (1 arbre – parcelle 221),
  - . Parc de l'Abbaye (1 arbre – parcelle 133),
  - . Propriété initiale du Château des Reynats (5 arbres – parcelles 396, 366, 365, 408)
- 1 ensemble de 3 arbres au Château des Reynats (parcelle 369).

Prescriptions :

Le défrichement ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...).

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres est interdite.



**ARTICLE 8 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 ET RESPECT DU C.O.S.**

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Chancelade dans toutes les zones de règlement où sont fixés un ou des COS.

**ARTICLE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

***Recommandations :*****Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

**Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

***Rappel :***

A l'intérieur des secteurs de la ZPPAUP, ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE 2

### ZONES URBAINES

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones

- Ua, dont le secteur Uai
- Ub, dont le secteur Ubi
- Uc, dont le secteur Uca
- UL
- Uy, dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uai

---

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs agglomérés anciens et de patrimoine urbain du bourg (les Maines, les Reynats-Nord) et de Chercuzac dans la plaine de l'Isle.

Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver.

Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir activités économiques, équipements, services.

Le secteur Uai correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ua et Uai :

- **ZP1** pour la quasi-totalité des terrains, hormis le secteur de l'école aux Reynats-Nord.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- **dans le secteur Uai**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.



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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Dans le secteur Uai, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

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.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

### 3 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé



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

- 1 - Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments) et édifié en retrait de l'alignement, celui-ci peut-être substitué à l'alignement de la voie.

- 2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées,
- pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

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

### **■ A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale (limite donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans le cas des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les règles d'alignement définies à l'article 6-1, des implantations différentes sont admises :

- pour l'extension de ces constructions,
- pour leurs bâtiments annexes.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **■ Au delà de la bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

La construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment à créer s'adosse à une construction existante voisine et de hauteur équivalente située sur les terrains immédiatement voisins.

Dans les autres cas, les constructions édifiées en second rang doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

Pour les constructions édifiées en 1er rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale est calculée à l'égout des couvertures en façade de rue, à partir du trottoir ou de l'accotement de la voie. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Dans les autres cas, la hauteur maximale est calculée au faîtage de la construction.

### **2 – Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

### ➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de volumétrie, de matériaux et d'aspect que les constructions principales.

### ➤ Proportion des ouvertures

Les ouvertures seront à dominante verticale.

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture.



➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de murs pleins traditionnels, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale :
    - de 1,80 m en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP,
    - de 1,65 m à l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP.
  - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé, sauf pour les constructions à usage de commerce de détail dont la superficie hors œuvre nette est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, il est exigé la création d'une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé



## Chapitre II – Dispositions applicables en Ub et Ubi

### Caractère de la zone

La zone Ub correspond au tissu urbain mixte et diversifié des quartiers, issus de l'extension du centre-bourg et du bourg de Chercuzac, et qui se localisent à l'intérieur de la ceinture des coteaux ou dans la plaine de l'Isle. Il s'agit principalement des Reynats, dont le centre-ville contemporain, des Combeaux, des Garennes-Est, des Chabrats, de Chercuzac-Est et Ouest.

Ce sont des secteurs où l'habitat est prédominant, et qui accueillent également équipements et activités économiques compatibles avec l'habitat. Le bâti, de densité forte (centre-ville) à moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

Le secteur **Ubi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ub et Ubi :

- **ZP1** pour le secteur du château des Reynats, ainsi que des terrains situés à l'Est du vieux bourg de Chercuzac.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- **dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.

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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Dans le secteur Ubi, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.



## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion des lotissements, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

#### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.



### 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- 1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 15 m par rapport à la RD 939 et la RD 710,
  - 10 m par rapport à RD 1,
  - 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
  - 5 m par rapport aux autres voies.
- 2 - Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.  
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

#### **➤ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

#### **➤ Clôtures**

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

### **3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT.**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre III – Dispositions applicables en Uc et Uca

---

### Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat, ancien ou récent, qui se sont développés sur les hauteurs de la commune, sous forme de lots libres ou dans le cadre d'opérations de lotissement, parfois en extension des hameaux villageois.

Ces secteurs accueillent principalement un habitat de faible densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Le secteur **Uca** correspond aux villages anciens de Lespinasse, de Terrassonnie, de Paricot - Les Grèzes, des Andrivaux et de Beaurnonne, qui se caractérisent par un tissu bâti aggloméré, une image qui doit être préservée.

Des règles particulières pour ce secteur sont par conséquent prévues aux articles 5, 6, 7, 9 et 14.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Uc et Uca :

- **ZP1** aux Andrivaux, aux Grèzes, à Beaurnonne, et pour quelques parcelles à l'Ouest de Maines.
- **ZP5** à l'ouest des Andrivaux (Lavaure), sur le secteur de Paricot - les Grèzes (moulin des Grèzes, le Garry,...), à Reymonden-Nord et Lavaure, à Puy de l'Arche-Est.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.



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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises :
  - si elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
    - nuisances sonores,
    - nuisances olfactives,
    - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
  - et si elles présentent un caractère de service pour l'usager local du quartier et/ou des quartiers environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 710, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.



## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations de 5 logements ou plus, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

## 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Hormis dans le secteur Uca**, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante

A l'intérieur des opérations d'ensemble (lotissement, ZAC,...), cette superficie minimale s'appliquera sur la moyenne de la totalité des lots issus de l'opération.

**Dans le secteur Uca**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

**1 - Hormis dans le secteur Uca**, toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD939 et de la RD 710. Cette distance est réduite à 25 m lorsque la construction ne comprend pas de pièce habitable ou assimilée,
- 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 1,
- 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- le long des voies internes aux opérations de lotissement, de ZAC ou d'ensembles d'habitations. Dans ce cas, la distance de reculement minimale est fixée à 5 m depuis l'alignement de la voie,
- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**2- Dans le secteur Uca**, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.



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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes des habitations, tels que garages, abris, remises, peuvent être implantés en limite séparative à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Dans le secteur Uca**, les constructions peuvent être implantés en limite séparative  
Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public, ainsi que pour toute construction **dans le secteur Uca**,
- 20 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique, hormis les hôtels et restaurants,
- 15 % pour les autres constructions.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m

### **3 – Dépassement**

A condition que les constructions se situent en retrait des limites séparatives, le dépassement de la limitation de hauteur est admis:

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES ANNEXES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

➤ Clôtures

- Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé **dans le secteur Uca**,
- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol de 20 % conformément à l'article 9, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.



## Chapitre IV – Dispositions applicables en UL

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre le site du complexe de Chercuzac, destiné à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme

### Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

##### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

##### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

**2 – Assainissement****a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

#### **2 – Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation admis dans la zone ne peut excéder 7 m.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uyi, Uya et Uyb

### Caractère de la zone

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées, industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

Elle comprend notamment la zone aménagée des Gabares

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone Uy sont les suivants :

- **Le secteur Uyi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) en limite Sud de la zone des Gabares : les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- **Le secteur Uya** correspond au secteurs économiques déjà constitués en bordure de la RD 710 : ils sont affectés exclusivement à des implantations d'activités tertiaires (commerces, bureaux, hôtels, restaurants,...).
- **Le secteur Uyb** correspond au secteur de Maison Carrée, situé au Nord de la Commune, en bordure de la RD 939, et déjà en partie occupé. Les règles applicables dans cette zone tiennent compte de ce positionnement (dispositions particulières d'accès et de hauteur maximale des constructions), et les activités industrielles y sont notamment interdites.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- **ZP5** uniquement pour le secteur Uyb.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.

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

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol dont l'usage est lié à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) à condition :
  - dans le secteur Uya, de ne pas être à usage d'activité artisanale ou industrielle,
  - dans le secteur Uyb, de ne pas être à usage d'activité industrielle,
- les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans les zones.
- L'extension des autres constructions à usage d'habitation déjà implantées dans la zone à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les dépôts de véhicules désignés à l'article précité sont également admis **sauf dans les secteurs Uya et Uyb**.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Uyi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.



## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

**Dans le secteur Uy<sub>b</sub>**, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 939.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

les voies publiques à créer doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Toutefois, dans le secteur Uyb en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages (bassin, noues, ...) nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur Uyb, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.



#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Uyb, des distances particulières d'implantation sont définies :

- à 15 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées

- Les constructions à usage de logements de gardien, de services ou d'équipement public peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain, doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 50 %.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

Dans le secteur Uy<sub>b</sub>, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Rappel : dans le secteur ZP5 de la ZPPAUP (secteur Uy<sub>b</sub>), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES**

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

### **3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 939 et la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.



➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques, sauf disposition contraire résultant du règlement de la ZPPAUP (ZP5) dans la zone Uyb ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées,
- les matériaux de type fibrociment.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

#### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Pour les bâtiments ou activités bruyantes ou susceptibles de dégager des poussières, il pourra être exigés des prescriptions supplémentaires (écran acoustique, haie double d'isolement ...).

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : AU1, dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e  
AU2, dont les secteurs AU2a, AU2c, AU2y  
AU3, dont les secteurs AU3r, AU3z

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités, d'équipements, de services.



## Chapitre VI – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU1c, AU1d et AU1e

### Caractère de la zone

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

La construction peut être admise :

- dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à leur périphérie immédiate,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes ou au fur à mesure de leur réalisation. Les conditions d'aménagement, d'équipement ainsi que la vocation des îlots qui sont prévues aux schémas d'orientations (cf. pièce n°5 du dossier de PLU), au règlement et au plan de zonage devront notamment être respectées.

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone AU1 sont les suivants :

- **Dans le secteur AU1a**, les opérations d'habitat ou à caractère mixte (habitat et activités, ou habitat et équipements) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, conformément aux conditions prévues à l'article 2.  
Par ailleurs, ce secteur comprend deux îlots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures (aux Garennes-Ouest et à Majourdin). Le positionnement de ces îlots, en façade de la RD710, est précisé aux schémas d'orientation d'aménagement et au plan de zonage. Leur délimitation est indicative : elle pourra être ajustée en fonction de la configuration définitive des opérations et des infrastructures routières à créer.
- **Dans le secteur AU1b**, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées compte tenu des configurations foncières existantes.
- **Les secteurs AU1c et AU1d** recouvrent les sites localisés sur les hauteurs de la ville et en dehors du périmètre d'assainissement collectif. Les possibilités maximales d'occupation du sol (emprise au sol et hauteur maximales, C.O.S.) sont ajustées en conséquence.  
Ces deux secteurs se distinguent comme suit :
  - dans le secteur AU1c (le Charpré), l'urbanisation se fera obligatoirement dans le cadre d'opération(s) ou de projet(s) d'ensemble,
  - dans le secteur AU1d (Les Maines Est), les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées.
- **Le secteur AU1e** recouvre les terrains, situés au nord du pôle sportif, destinés spécifiquement au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif dans la plaine (sportif, de loisirs, scolaire, ...).

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en AU1 :

- **ZP1** pour quelques parcelles au Nord du bourg de Chercuzac (secteur AU1a).



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

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

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, **sauf dans les secteurs AU1c et AU1d**, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- L'opération doit porter sur au moins 8 logements ou lots. Toutefois, ce nombre minimal ne s'applique pas dans **les secteurs AU1b, AU1c, AU1d et AU1e**.
- **Dans les îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a**, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
  - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ;
  - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération affectée à la construction pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.



b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :

- en **AU1, AU1a et AU1c**, à condition de faire partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa précédent, réalisées ou en cours de réalisation,
- dans les îlots d'urbanisation à vocation d'activité économique du secteur **AU1a** ainsi que dans le secteur **AU1e**, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités ou des équipements admis,
- dans les secteurs **AU1b et AU1d**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voies à créer ou à améliorer, ...) prévus aux schémas d'orientations ou au plan de zonage.

c) Hormis dans le secteur AU1e, les constructions à usage d'activité économique, commerciale, d'artisanat, de services et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation. Toutefois, dans les secteurs **AU1b et AU1d**, cette condition ne s'applique pas.

d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à usage d'équipements collectifs.

e) Les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article précité sont également admis à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

f) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies de desserte et les chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes figurant aux "Orientations particulières d'aménagement" (pièce n°5 du dossier de PLU) et elle est soumise aux conditions suivantes :

- voie structurante : largeur minimale de chaussée 6 m, plateforme minimale de 13 m
- voie de desserte principale : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 10 m
- autres voies de circulation : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 8 m

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement). Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.



### 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés par les schémas inclus dans la pièce n°5 du dossier de PLU " Orientations particulières d'aménagement " :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte principale, Ainsi, lorsqu'une opération aboutit en impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction., si cela est prévu au schéma d'orientation d'aménagement.
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,  
Les opérations devront prendre en compte les cheminements existants ainsi que les principes de liaisons piétons/cycles indiqués au PADD qui se situent en limite immédiate des zones AU.

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## **ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Toutefois, **dans les secteurs AU1c et AU1d** en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

### **3 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs AU1c et AU1d, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
- 10 m par rapport aux voies structurantes à créer suivantes :
  - sur le secteur de Majourdin : liaison rue des Combeaux à chemin de Majourdin;
  - sur le secteur Garennes-Est – Les Chabrats : liaison chemin du Prêtre au Clos de la Chesnaie,
  - sur le secteur Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud : liaison Est-Ouest depuis la route de Chercuzac et liaison Nord-Sud depuis la RD 710.
- 5 m par rapport aux autres voies.



- 2 - En outre, les constructions devront respecter les distances de reculement minimales depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 710 indiquées aux schémas d'orientation des secteurs de Majourdin, de Chercuzac-Est – les Chabrats et des Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud.  
Ces distances sont de 35 mètres ou de 25 mètres selon les cas.
- 3 - Toutefois, si les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- en AU1 et AU1a, le long des voies de desserte créées dans le cadre des opérations d'aménagement : dans ce cas est admis une implantation à l'alignement (ou limite d'emprise) de la voie ou avec un recul de moins de 5 mètres,
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.  
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 mètres.  
Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

##### **Dans les secteurs AU1c et AU1d :**

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public,
- 15 % pour les autres constructions,

##### **Dans les autres cas :**

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

### **2 – Règle**

**Dans les secteurs AU1c et AU1d**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres absolus pour les façades principales en bordure des voies publiques,
- 6 mètres à l'égout pour un toit traditionnel en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres au faîtage pour un toit traditionnel en pente.

**Dans les autres cas**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres absolus pour les façades principales en bordure des voies publiques,
- 7 mètres à l'égout pour un toit traditionnel en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres au faîtage pour un toit traditionnel en pente.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, **en dehors des secteurs AU1c, AU1d, AU1e et du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, des toitures terrasses pourront être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu urbain des quartiers.

➤ Clôtures

- **Règles générales** (*s'appliquent sauf dispositions particulières indiquées ci-après*) :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.

- **Dispositions particulières**

- Dans les secteurs AU1c et AU1d :

Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans les secteur ZP1 de la ZPPAUP :

Les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

### 3– DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. En particulier, les façades perceptibles depuis la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

#### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le C.O.S. est fixé comme suit :

##### **Dans les secteurs AU1c et AU1d :**

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

##### **Dans les autres secteurs :**

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre VII – Dispositions applicables en AU2, AU2a, AU2c et AU2y

---

### Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure :

- à vocation principale d'accueil de l'habitat futur, y compris les secteurs AU2a et AU2c,
  - le secteur AU2a correspond aux sites où devront obligatoirement être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, à l'instar de la zone AU1a (Les Reynats, Majourdin-Nord, Sol de Dime Nord). Les changements ultérieurs de classement de zone devront être compatibles avec cet objectif ;
  - le secteur AU2c correspond aux sites positionnés sur les hauteurs et éloignés des parties urbaines centrales de la commune (secteurs de la Combe de L'Isle et des Mataux) : les règles d'occupation du sol (hauteur des constructions, emprise au sol, C.O.S. notamment) devront tenir compte de ce positionnement, à l'instar de la zone AU1c.
- à vocation d'accueil d'activités économiques futures dans le secteur AU2y.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle :

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné s'il n'est pas déjà prévu au PLU.

Ce schéma devra notamment indiquer :

- les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,
- les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- **ZP1** pour une parcelle déjà bâtie dans le secteur AU2c de la Combe de l'Isle,
- **ZP3** pour l'ensemble du secteur AUy2 de Champagne, en bordure de la RD 939,
- **ZP5** pour l'ensemble du secteur AU2c des Mataux,



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>,
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### **2 – Assainissement**

Sans objet

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939 :
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

#### ➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.

En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.



**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

## **Chapitre VIII – Dispositions applicables en AU3, AU3r et AU3z**

### **Caractère de la zone**

La zone AU3 comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère des sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden.

**Le secteur AU3r** délimite les terrains compris dans la zone de risque fort du P.P.R. Mouvements de terrain. Elle est par conséquent inconstructible. Seuls les aménagements ou la reconstruction de constructions existantes sont admis sous conditions.

**Le secteur AU3z** délimite les terrains compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP, de protection du patrimoine non boisé.

Par ailleurs, le règlement de la ZPPAUP s'applique sur les sites suivants classés en AU3 :

- **ZP1** pour l'ensemble du site élargi de l'Abbaye, ainsi qu'un terrain aux Grèzes,
- **ZP5** pour les autres terrains classés en AU3

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.



**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 - En dehors des secteurs AUr et AUz, sont admis :**

- Les constructions et installations nouvelles correspondant au caractère général de la zone, à condition que les infrastructures existantes de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, aient une capacité suffisante pour les desservir.

Si les infrastructures existantes, de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'établissement d'un projet d'ensemble, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de l'unité de zone AU3 concernée.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

**2 - Sont également admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, et d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur AU3r**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **Hormis dans le secteur AU3r**,
  - l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
  - le changement de destination des constructions existantes, y compris en cas d'extension desdites constructions, à condition que le nouvel usage soit lié au caractère général de la zone,
  - les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.



Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

**3 – Réseaux divers**

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP, non réglementée.

Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

- A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.
- Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

*Rappel* : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.



### 3 – Dépassement

Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS, Y COMPRIS LES ANNEXES

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.



## **TITRE 5**

### **ZONES NATURELLES et FORESTIERES**

---

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article R 123-8.

Elle est désignée zone N, et comprend les secteurs Ne, Nh, NL, Nv, Nr, Nz.

Cette zone et ses secteurs concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

## Chapitre IX – Dispositions applicables en N, Ne, Nh, NL, Nr, Nz

### Caractère des zones

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de leur caractère d'espace agricole, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 5 secteurs particuliers :

- Des secteurs où une occupation bâtie limitée et/ou à vocation spécifique peut-être admise, en fonction de l'occupation actuelle des sites, de leur localisation et de la capacité des équipements existants ou prévus.
  - **le secteur Ne** correspond à un secteur localisé dans la plaine de l'Isle (Lespinasse-Sud) dans lequel les constructions et installations à usage agricole sont admises sous conditions.
  - **le secteur Nh** correspond aux quartiers d'habitat rural existants, éloignés des parties centrales de la commune et qui se caractérisent par une faible densité. Dans ce secteur, des constructions nouvelles, notamment à usage d'habitat, sont admises sous conditions.
  - **le secteur NL** correspond au site localisé dans la plaine de l'Isle, à proximité immédiate du complexe sportif de Chercuzac, adapté de par sa situation et son environnement à permettre des occupations réglementées de sports et de loisirs.
  - **le secteur Nv** est destiné à améliorer l'accueil des gens du voyage, sous forme d'une aire de stationnement à créer en partie Nord de la Commune.
- Des secteurs par principe inconstructibles dans lesquels s'appliquent les prescriptions découlant des Plans de Prévention des Risques et de la Z.P.P.A.U.P. :
  - **le secteur Nr** correspond aux secteurs de risques forts (zones rouges) définis, soit par le P.P.R. du Risque d'Inondation par l'Isle, soit par le P.P.R. Mouvements de terrain. Le secteur Nr dans la plaine de l'Isle comprend également des terrains situés en zone verte du P.P.R.I.  
Dans ce secteur, les constructions et activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par les Plan de Prévention des Risques concernés.
  - **le secteur Nz** comprend les espaces agricoles, naturels et boisés de la commune compris dans les secteurs ZP2 et ZP3 de la ZPPAUP. Dans ce secteur, tout projet doit respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné.

Par ailleurs, la zone N est concerné par les secteurs de règlement de la ZPPAUP suivants :

- **ZP1** aux Maines et à Beauronne (classement en N)
- **ZP5** pour des terrains classés en N aux Grèzes, à Reymonden, à Lavaure, à Maison Carrée,
- **ZP5** pour les secteurs classés en Nh à Lavaure, aux Mataux et à Maison Carrée



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

#### **1 Sont admis sous réserve d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP, du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions déjà existantes :
  - **en N ou Nh**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
  - **en Ne, NL et Nv**, à condition d'être conforme au caractère général de ces secteurs,
  - **en Nr**, à condition de se situer en zone verte du P.P.R.I. et d'être conforme aux prescriptions supplémentaires édictées par son règlement,
  - **en Nz**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur Nr**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **hormis dans le secteur Nr**, les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole (**uniquement pour les terrains classés en N dans ce dernier cas**),
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **hormis dans les secteurs Nr et Nz**, les projets publics d'aires de stationnement, ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.

## 2 En outre, sont admis dans les secteurs désignés :

### ➤ en N et Nh :

- La restauration et le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition :
  - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
  - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.

Ce changement de destination pourra comprendre une extension limitée à 50 % de la surface existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Pour les habitations se situant dans les zones U ou Nh limitrophes, la localisation du bâtiment annexe sur un terrain classé en N est autorisée à condition :

- d'être dûment justifiée (contraintes liées à la configuration et l'occupation du terrain, présence de réalisations similaires sur les parcelles immédiatement voisines, protection de la végétation arborée, ... ),
- de se situer au plus près de l'habitation en tenant compte de ces éléments de justification.

### ➤ Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas comporter d'installations d'élevages.

### ➤ Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des opérations de lotissements ou de groupes d'habitations, sous réserve que les infrastructures existantes ou prévues de voirie, d'électricité et d'eau potable aient une capacité suffisante pour les desservir.
- Les constructions et installations agricoles, à condition :
  - d'être nécessaires à l'activité des exploitations existantes,
  - qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur l'habitat,
  - de ne pas comporter d'élevages ou de ne pas étendre les installations d'élevage existantes à la date de publication du PLU

### ➤ Dans le secteur NL, les aménagements d'aires de jeux et de sport, y compris les constructions destinées aux services communs de ces installations, ainsi que les terrains et aires naturelles de camping.

### ➤ Dans le secteur Nv, les constructions (locaux sanitaires et techniques, ...) et installations aménagements prévus dans le cadre d'équipements publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes dans ces aires.

### ➤ Dans le secteur Nr et à condition d'être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. :

- Dans la zone verte du P.P.R.I., les installations indispensables au maintien et au développement des activités économiques existantes.
- Dans la zone rouge du P.P.R.I., l'augmentation de l'emprise au sol des établissements économiques régulièrement implantés, dans une limite de 10 % de la surface existante en zone rouge.



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

**Dans le secteur Nh**, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Dans le secteur Nh**, les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**Dans le secteur Nv**, il devra être réalisé un bloc sanitaire, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

### b) Eaux pluviales

**Dans les secteur Nh**, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Dans le secteur Nh**, afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots ou bâti ancien aéré), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

**Dans les secteurs NL et Nv**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.



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

- Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
    - . à 75 m dans les espaces définies comme non urbanisés,
    - . à 35 m dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
  - à 35 m par rapport à l'axe de la RD 710,
  - à 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD1 et de la RD2,
  - à 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Dans le secteur Nh, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 en N et Nh et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP2, ZP 3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**3- DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (NOTAMMENT A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT)**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans les secteurs ZP1 et ZP5 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

le C.O.S. est fixé comme suit :

- 0,10 dans le secteur Nh.
- non réglementé dans les autres cas,



## **ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME**

---

## ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.  
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

### 2 – NORMES MINIMALES

#### ➤ Constructions à usage d'habitation :

- Zone Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), secteur Uca, zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb) :  
1 place de stationnement par logement
- Autres zones et secteurs :
  - logements locatifs conventionnés : 1 place de stationnement par logement,
  - autres logements : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans la zone Ub, la zone Uc (hors secteur Uca) et la zone AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d), dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu des places de stationnement banalisé à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

#### ➤ Constructions à usage de commerce, de bureaux, de services

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : pour les commerces de détail dont la SHON excède 500 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.  
Non réglementé dans les autres cas
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb), zones AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.



➤ **Hôtels et restaurants**

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Autres zones et secteurs: 1 place de stationnement par chambre, et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON,  
avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de SHON.

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

1 place de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

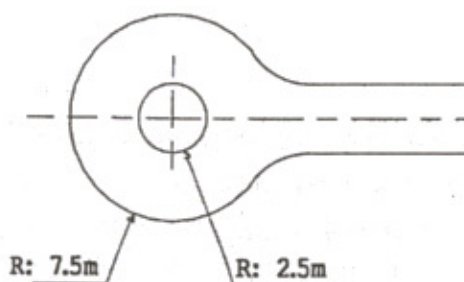
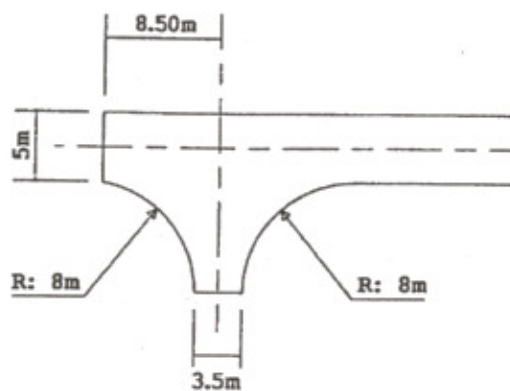
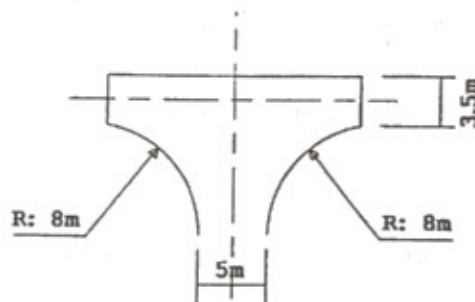
La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

### 3 – MODE DE REALISATION

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Pour les établissements industriels et artisanaux, les commerces couverts et les ensembles de bureaux, le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

**ANNEXE 2 :**  
**CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES**  
**DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT**



Echelle : 1/500<sup>ème</sup>



# Ville de **CHANCELADE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier approuvé



**Pièce n°3 :  
Règlement d'Urbanisme**



VILLE DE CHANCELADE



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2005
- Le Maire, Claude BERIT-DEBAT



## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---



Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

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

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

▪ **Article R.111-2**

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

▪ **Article R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ **Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122.22.

- Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.



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

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

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 délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles d'urbanisme complémentaires contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.  
A la date d'approbation du PLU, il existe 1 lotissement concerné sur le territoire de Chancelade : le *Soleil Levant*, rue des Combeaux.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les dispositions des Zones de Réglementation Spéciale concernant l'affichage (publicités, enseignes, pré-enseignes) approuvées en 1997 – Document disponible en Mairie.
- Par ailleurs, il est rappelé qu'en raison de la mise en application du PLU :
  - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme,
  - Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code,
  - Dans la zone Ua (y compris le secteur Uai) les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions des articles L.430-1 alinéa d et L.430-9 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**➤ Zones urbaines**

- Zone Ua : zone urbaine des centres anciens denses  
dont le secteur Uai : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- Zone Ub : zone urbaine des quartiers d'extension anciens ou récents de la plaine et des premiers coteaux, de forte à moyenne densité bâtie  
dont le secteur Ubi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.
- Zone Uc : zone urbaine des quartiers d'habitat des hauteurs de la commune, principalement de faible densité bâtie  
dont le secteur Uca : villages anciens au tissu bâti aggloméré
- Zone UL : zone urbaine destinée à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs (complexe de Chercuzac)
- Zone Uy : zone urbaine destinée à l'implantation d'activités économiques  
dont les secteurs Uyi : secteur inondable en zone verte du P.P.R.I.  
Uya : secteur destiné à l'implantation d'activités tertiaires (commerces, bureaux, ...)  
Uyb : secteur d'interdiction d'implantation d'activités industrielles

**➤ Zones à urbaniser**

- Zone AU1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec celui-ci et des équipements, sous conditions de respect des modalités prévues aux orientations d'aménagement.  
dont les secteurs AU1a : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel s'applique obligatoirement les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU1b : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées (hors opérations ou projets d'ensemble) sont autorisées  
AU1c : secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations ou projets d'ensemble, dans lequel les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1d : secteur à urbaniser dans lequel les constructions isolées sont autorisées et les possibilités maximales d'occupation du sol sont réduites  
AU1e : secteur à urbaniser destiné au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone AU2 : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, insuffisamment équipée et dont les terrains constitue une réserve pour un développement ultérieur.  
dont les secteurs AU2a : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur dans lequel devront être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat  
AU2c : secteur à vocation principale d'accueil d'habitat futur, positionnés dans les hauteurs de la commune  
AU2y : secteur à vocation d'accueil des activités économiques futures



- **Zone AU3** : zone à urbaniser comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère (sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden).

dont les secteurs AU3r : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain.

AU3z : secteur inconstructible compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP (protection du patrimoine non boisé)

### ➤ Zones naturelles

- **Zone N** : zone comprenant des terrains généralement peu ou non équipés, et à vocation de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des sites et des paysages.

dont les secteurs Ne : secteur dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions,

Nh : secteur d'habitat rural déjà constitués dans lesquels des constructions supplémentaires, notamment d'habitat, sont autorisées sous conditions,

NL : secteur permettant des aménagements et constructions limités à usage de sports et de loisirs

Nv : secteur recouvrant les terrains destinés à l'aménagement d'un aire d'accueil des gens du voyage

Nr : secteur inconstructible compris dans la zone rouge (risque fort) du P.P.R. Mouvements de terrain ou du P.P.R. Inondation par l'Isle.

Nz : secteur inconstructible compris dans les secteurs ZP2 (protection du patrimoine boisé) ou ZP3 (protection du patrimoine non boisé) de la ZPPAUP.

## 2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

*Rappel* : en dehors des Espaces Boisés Classés, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares est soumis à autorisation, en application des dispositions du Code Forestier, notamment des articles L.311-1 à L.311-5.

## 3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce n°6 du dossier de PLU.

#### **ARTICLE 4 – APPLICATION DE LA ZPPAUP**

Le territoire de Chancelade est concerné par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Elle comprend 4 secteurs pour lesquels sont définies des règles générales, ainsi que des règles urbaines, architecturales et paysagères spécifiques.

- ZP1 : Centre ancien et ensembles bâtis d'intérêt architectural
- ZP 2 : Patrimoine naturel boisé
- ZP 3 : Patrimoine naturel non boisé
- ZP5 : Extension urbaine protégée

En outre, les documents de la ZPPAUP indique :

- les immeubles protégés au titre des législations des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913) et des Sites Inscrits (loi du 2 mai 1930),
- les axes de vues remarquables sur le site de l'abbaye,
- des parcelles inconstructibles, de manière à éviter d'occulter les vues remarquables,
- les immeubles d'intérêt architectural à protéger,
- les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition sera demandée à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme, ainsi que les projets d'occupation et d'utilisation des sols.

En conséquence, un projet compris dans les zones réglementées par la ZPPAUP ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps :

- les règles de la ZPPAUP

et

- les règles édictées soit par le PLU, soit résultant d'autres servitudes affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières.

Tout projet susceptible de modifier le bâti ou les espaces compris à l'intérieur des enveloppes de protection de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi de 1983 et des articles suivants du code de l'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité compétente, conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Intégration de la ZPPAUP dans le dossier de PLU :

- l'ensemble des secteurs définis comme inconstructibles par la ZPPAUP (ZP2 et ZP3) sont classés en Nz et, le cas échéant, en Nr, à l'exception de certains terrains en ZP3 qui sont classés soit en AU2y (Champagne), soit en AU3z (Le Cuzeau, Reymonden) ;
- les règles applicables dans les secteurs constructibles de la ZPPAUP (ZP1 et ZP5) sont, le cas échéant, intégrées ou rappelées dans les autres zones ou secteurs du PLU ;
- les axes de vues remarquables sont reportés au plan de zonage ;
- la délimitation des secteurs ainsi que le règlement de la ZPPAUP sont annexés au dossier.



**ARTICLE 5 – PRECISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DES ZONES DE RISQUES NATURELS COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES****➤ Risques d'inondation par l'Isle**

L'indice i (Uai, Ubi, Uyai) identifie les secteurs déjà urbanisés situés dans la zone verte définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Les constructions existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Dans la plaine de l'Isle, le secteur **Nr** comprend les autres secteurs situés en zone verte, ainsi que l'ensemble de la zone rouge du PPRI.

**➤ Risques de mouvements de terrains**

Sur les coteaux et plateaux qui entourent la vallée de la Beaurnonne, le secteur **Nr** comprend l'ensemble des espaces compris dans la zone rouge de risque fort du PPR, estimés très exposés aux mouvements de terrain.

Les autres zones réglementées par le PPR Mouvements de terrains (bleu foncé et bleu clair) concernent les risques de retrait-gonflement des argiles ou d'effondrements liés aux dolines : dans ces zones, les constructions autorisées et les plantations sont soumises à des prescriptions spéciales.

**ARTICLE 6 – RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES IMPOSEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES****➤ Règlement de la voirie départementale**

En application de ce règlement adopté en décembre 1992, le Conseil Général de la Dordogne doit être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 939 et RD 710), et en cas de problèmes de sécurité ou d'opération importante aux abords d'une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 1 et RD 2).

**➤ Reculs en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grandes circulation – article L.111-1-4**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Chancelade, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

- **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 (cf. Rapport de présentation chapitre III.3.5) :**

Voies classées à grande circulation : RD 939

- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les zones ou secteurs AU2y, AU3, AU3z, AU3r, N, Nr, Nz et Nh).**

Maintien du recul de 75 mètres minimum pour les constructions et les installations depuis l'axe de la RD 939.

- **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme déjà urbanisés :**

- en zone Ub et Uyb : recul minimal de 15 m depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
- dans les autres zones concernées : recul minimal de 35 m depuis l'axe de la RD 939.



➤ Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

En application de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, les RD 939 et RD 710 sont classées en tant que voies bruyantes (catégorie 3 dans la traversée de Chancelade).

Des bandes de bruit de 100 mètres sont définies de part et d'autre de ces routes, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU (pièce n°4), l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

**ARTICLE 7 –PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1,7°**

Rappel des dispositions de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme : le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

En application des articles L.430-1,d° et L.442-2 du Code de l'Urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

En particulier, l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux installations et travaux divers, dispose que *"tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat"*.

Au titre de l'article L.123-1,7°, le PLU de Chancelade identifie plusieurs arbres comme éléments remarquables du paysage à protéger.

Ces arbres sont repérés sur le plan de zonage (planche Centre-Sud). Il s'agit de :

- 9 arbres isolés :
  - . Andrivaux Nord (1 arbre – parcelle 402),
  - . Reynats Nord (1 arbre – parcelle 190),
  - . Maines-bourg (1 arbre – parcelle 221),
  - . Parc de l'Abbaye (1 arbre – parcelle 133),
  - . Propriété initiale du Château des Reynats (5 arbres – parcelles 396, 366, 365, 408)
- 1 ensemble de 3 arbres au Château des Reynats (parcelle 369).

Prescriptions :

Le défrichage ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...).

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres est interdite.

**ARTICLE 8 –APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 ET RESPECT DU C.O.S.**

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Chancelade dans toutes les zones de règlement où sont fixés un ou des COS.

**ARTICLE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

***Recommandations :*****Implantation**

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

**Aspect de la construction**

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

***Rappel :***

A l'intérieur des secteurs de la ZPPAUP, ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.



## **TITRE 2**

### **ZONES URBAINES**

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones

- Ua, dont le secteur Uai
- Ub, dont le secteur Ubi
- Uc, dont le secteur Uca
- UL
- Uy, dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uai

---

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs agglomérés anciens et de patrimoine urbain du bourg (les Maines, les Reynats-Nord) et de Chercuzac dans la plaine de l'Isle.

Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver.

Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir activités économiques, équipements, services.

Le secteur **Uai** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ua et Uai :

- **ZP1** pour la quasi-totalité des terrains, hormis le secteur de l'école aux Reynats-Nord.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- **dans le secteur Uai**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.



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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Uai**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

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.

## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

### **3 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé



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

- 1 - Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments) et édifié en retrait de l'alignement, celui-ci peut-être substitué à l'alignement de la voie.

- 2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
  - pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées,
  - pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang,
  - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****■ A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale (limite donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans le cas des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les règles d'alignement définies à l'article 6-1, des implantations différentes sont admises :

- pour l'extension de ces constructions,
- pour leurs bâtiments annexes.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**■ Au delà de la bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie**

La construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment à créer s'adosse à une construction existante voisine et de hauteur équivalente située sur les terrains immédiatement voisins.

Dans les autres cas, les constructions édifiées en second rang doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

Pour les constructions édifiées en 1er rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur maximale est calculée à l'égout des couvertures en façade de rue, à partir du trottoir ou de l'accotement de la voie. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Dans les autres cas, la hauteur maximale est calculée au faîtage de la construction.

**2 – Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

### ➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de volumétrie, de matériaux et d'aspect que les constructions principales.

### ➤ Proportion des ouvertures

Les ouvertures seront à dominante verticale.

Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de murs pleins traditionnels, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale :
    - de 1,80 m en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP,
    - de 1,65 m à l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP.
  - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé, sauf pour les constructions à usage de commerce de détail dont la superficie hors œuvre nette est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, il est exigé la création d'une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé



## Chapitre II – Dispositions applicables en Ub et Ubi

---

### Caractère de la zone

La zone Ub correspond au tissu urbain mixte et diversifié des quartiers, issus de l'extension du centre-bourg et du bourg de Chercuzac, et qui se localisent à l'intérieur de la ceinture des coteaux ou dans la plaine de l'Isle. Il s'agit principalement des Reynats, dont le centre-ville contemporain, des Combeaux, des Garennes-Est, des Chabrats, de Chercuzac-Est et Ouest.

Ce sont des secteurs où l'habitat est prédominant, et qui accueillent également équipements et activités économiques compatibles avec l'habitat. Le bâti, de densité forte (centre-ville) à moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

Le secteur **Ubi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) : L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Ub et Ubi :

- **ZP1** pour le secteur du château des Reynats, ainsi que des terrains situés à l'Est du vieux bourg de Chercuzac.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets,
- **dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.

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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
  - nuisances sonores,
  - nuisances olfactives,
  - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

**Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion des lotissements, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

#### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.



### 3 – Réseaux divers

Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :

- 15 m par rapport à la RD 939 et la RD 710,
- 10 m par rapport à RD 1,
- 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
- 5 m par rapport aux autres voies.

2 - Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)****➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

**➤ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

**➤ Clôtures**

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.



- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

### **3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT.**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre III – Dispositions applicables en Uc et Uca

---

### Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat, ancien ou récent, qui se sont développés sur les hauteurs de la commune, sous forme de lots libres ou dans le cadre d'opérations de lotissement, parfois en extension des hameaux villageois.

Ces secteurs accueillent principalement un habitat de faible densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Le secteur Uca correspond aux villages anciens de Lespinasse, de Terrassonne, de Paricot - Les Grèzes, des Andrivaux et de Beauronne, qui se caractérisent par un tissu bâti aggloméré, une image qui doit être préservée.

Des règles particulières pour ce secteur sont par conséquent prévues aux articles 5, 6, 7, 9 et 14.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en Uc et Uca :

- **ZP1** aux Andrivaux, aux Grèzes, à Beauronne, et pour quelques parcelles à l'Ouest de Maines.
- **ZP5** à l'ouest des Andrivaux (Lavaure), sur le secteur de Paricot - les Grèzes (moulin des Grèzes, le Garry,...), à Reymonden-Nord et Lavaure, à Puy de l'Arche-Est.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.



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

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises :
  - si elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que :
    - nuisances sonores,
    - nuisances olfactives,
    - pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
  - et si elles présentent un caractère de service pour l'usager local du quartier et/ou des quartiers environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
  - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 710, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer ouvertes à la circulation, les caractéristiques minimales suivantes doivent être respectées :

- les voies de desserte doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m,
- les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements,
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations de 5 logements ou plus, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

## 3 – Réseaux divers

**Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP**, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.



**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Hormis dans le secteur Uca**, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante

A l'intérieur des opérations d'ensemble (lotissement, ZAC,...), cette superficie minimale s'appliquera sur la moyenne de la totalité des lots issus de l'opération.

**Dans le secteur Uca**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

**1 - Hormis dans le secteur Uca**, toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD939 et de la RD 710. Cette distance est réduite à 25 m lorsque la construction ne comprend pas de pièce habitable ou assimilée,
- 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 1,
- 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- le long des voies internes aux opérations de lotissement, de ZAC ou d'ensembles d'habitations. Dans ce cas, la distance de reculement minimale est fixée à 5 m depuis l'alignement de la voie,
- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**2- Dans le secteur Uca**, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes des habitations, tels que garages, abris, remises, peuvent être implantés en limite séparative à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Dans le secteur Uca**, les constructions peuvent être implantés en limite séparative  
Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public, ainsi que pour toute construction **dans le secteur Uca**,
- 20 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique, hormis les hôtels et restaurants,
- 15 % pour les autres constructions.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m

### **3 – Dépassement**

A condition que les constructions se situent en retrait des limites séparatives, le dépassement de la limitation de hauteur est admis:

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES ANNEXES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).



➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, en dehors du secteur ZP1 de la ZPPAUP, des toitures terrasses ou à pente variable pourront également être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu bâti des quartiers.

➤ Clôtures

- Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé dans le secteur Uca,
- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol de 20 % conformément à l'article 9, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

## **Chapitre IV – Dispositions applicables en UL**

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre le site du complexe de Chercuzac, destiné à l'implantation et au développement d'équipements et d'installations de sports et loisirs.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme

### **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

##### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

##### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.



**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

**2 – Assainissement****a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation admis dans la zone ne peut excéder 7 m.

Non réglementé pour les autres constructions.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uyi, Uya et Uyb

### Caractère de la zone

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées, industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

Elle comprend notamment la zone aménagée des Gabares

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone Uy sont les suivants :

- **Le secteur Uyi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte) en limite Sud de la zone des Gabares : les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- **Le secteur Uya** correspond au secteurs économiques déjà constitués en bordure de la RD 710 : ils sont affectés exclusivement à des implantations d'activités tertiaires (commerces, bureaux, hôtels, restaurants,...).
- **Le secteur Uyb** correspond au secteur de Maison Carrée, situé au Nord de la Commune, en bordure de la RD 939, et déjà en partie occupé. Les règles applicables dans cette zone tiennent compte de ce positionnement (dispositions particulières d'accès et de hauteur maximale des constructions), et les activités industrielles y sont notamment interdites.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- **ZP5** uniquement pour le secteur Uyb.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.

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

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol dont l'usage est lié à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) à condition :
  - **dans le secteur Uya**, de ne pas être à usage d'activité artisanale ou industrielle,
  - **dans le secteur Uyb**, de ne pas être à usage d'activité industrielle,
- les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans les zones.
- L'extension des autres constructions à usage d'habitation déjà implantées dans la zone à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les dépôts de véhicules désignés à l'article précité sont également admis **sauf dans les secteurs Uya et Uyb**.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Uyi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

**Dans le secteur Uyb**, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 939.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

les voies publiques à créer doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.



## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Toutefois, **dans le secteur Uyb** en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages (bassin, noues, ...) nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## 3 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Dans le secteur Uyb**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Dans le secteur Uyb**, des distances particulières d'implantation sont définies :

- à 15 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 939,
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées

- Les constructions à usage de logements de gardien, de services ou d'équipement public peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain, doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 50 %.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

**Dans le secteur Uyb**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Rappel : dans le secteur ZP5 de la ZPPAUP (**secteur Uyb**), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES**

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

### **3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 939 et la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.



➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques, sauf disposition contraire résultant du règlement de la ZPPAUP (ZP5) dans la zone Uyb ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées,
- les matériaux de type fibrociment.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité techniques, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Pour les bâtiments ou activités bruyantes ou susceptibles de dégager des poussières, il pourra être exigés des prescriptions supplémentaires (écran acoustique, haie double d'isolement ...).

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **ZONES À URBANISER**

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : AU1, dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e  
AU2, dont les secteurs AU2a, AU2c, AU2y  
AU3, dont les secteurs AU3r, AU3z

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités, d'équipements, de services.

## Chapitre VI – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU1c, AU1d et AU1e

### Caractère de la zone

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

La construction peut être admise :

- dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à leur périphérie immédiate,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes ou au fur à mesure de leur réalisation. Les conditions d'aménagement, d'équipement ainsi que la vocation des îlots qui sont prévues aux schémas d'orientations (cf. pièce n°5 du dossier de PLU), au règlement et au plan de zonage devront notamment être respectées.

Les caractères distinctifs des différents secteurs compris en zone AU1 sont les suivants :

- **Dans le secteur AU1a**, les opérations d'habitat ou à caractère mixte (habitat et activités, ou habitat et équipements) devront obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, conformément aux conditions prévues à l'article 2.

Par ailleurs, ce secteur comprend deux îlots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures (aux Garennes-Ouest et à Majourdin). Le positionnement de ces îlots, en façade de la RD710, est précisé aux schémas d'orientation d'aménagement et au plan de zonage. Leur délimitation est indicative : elle pourra être ajustée en fonction de la configuration définitive des opérations et des infrastructures routières à créer.

- **Dans le secteur AU1b**, les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées compte tenu des configurations foncières existantes.
- **Les secteurs AU1c et AU1d** recouvrent les sites localisés sur les hauteurs de la ville et en dehors du périmètre d'assainissement collectif. Les possibilités maximales d'occupation du sol (emprise au sol et hauteur maximales, C.O.S.) sont ajustées en conséquence.

Ces deux secteurs se distinguent comme suit :

- dans le secteur AU1c (le Charpré), l'urbanisation se fera obligatoirement dans le cadre d'opération(s) ou de projet(s) d'ensemble,
- dans le secteur AU1d (Les Maines Est), les constructions isolées (hors opération ou projet d'ensemble) sont autorisées.
- **Le secteur AU1e** recouvre les terrains, situés au nord du pôle sportif, destinés spécifiquement au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif dans la plaine (sportif, de loisirs, scolaire, ...).

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en AU1 :

- **ZP1** pour quelques parcelles au Nord du bourg de Chercuzac (secteur AU1a).



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

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

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, **sauf dans les secteurs AU1c et AU1d**, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

#### a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- L'opération doit porter sur au moins 8 logements ou lots. Toutefois, ce nombre minimal ne s'applique pas dans **les secteurs AU1b, AU1c, AU1d et AU1e**.
- **Dans les îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a**, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
  - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ;
  - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :

- **en AU1, AU1a et AU1c**, à condition de faire partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa précédent, réalisées ou en cours de réalisation,
- **dans les îlots d'urbanisation à vocation d'activité économique du secteur AU1a ainsi que dans le secteur AU1e**, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités ou des équipements admis,
- **dans les secteurs AU1b et AU1d**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voies à créer ou à améliorer, ...) prévus aux schémas d'orientations ou au plan de zonage.

c) Hormis dans le secteur AU1e, les constructions à usage d'activité économique, commerciale, d'artisanat, de services et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation. Toutefois, **dans les secteurs AU1b et AU1d**, cette condition ne s'applique pas.

d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à usage d'équipements collectifs.

e) Les aires de stationnement désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article précité sont également admis à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

f) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

La création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis la RD 710. Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies de desserte et les chemins existants ou à créer.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes figurant aux "Orientations particulières d'aménagement" (pièce n°5 du dossier de PLU) et elle est soumise aux conditions suivantes :

- voie structurante : largeur minimale de chaussée 6 m, plateforme minimale de 13 m
- voie de desserte principale : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 10 m
- autres voies de circulation : largeur minimale de chaussée 5 m, plateforme minimale de 8 m

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement). Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.



### 3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés par les schémas inclus dans la pièce n°5 du dossier de PLU " Orientations particulières d'aménagement " :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte principale, Ainsi, lorsqu'une opération aboutit en impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction.
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,  
Les opérations devront prendre en compte les cheminements existants ainsi que les principes de liaisons piétons/cycles indiqués au PADD qui se situent en limite immédiate des zones AU.

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

## **ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières 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 fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Toutefois, **dans les secteurs AU1c et AU1d** en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Dans tous les cas (présence ou non de réseau), les dispositifs d'assainissement pluvial internes à l'opération (projet individuel ou d'ensemble) devront être prévus de telle sorte qu'il n'y ait pas d'incidence sur les débits en aval du site concerné, au regard de la situation existante avant l'opération.

**3 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs AU1c et AU1d, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- 1 - Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 10 m par rapport aux voies suivantes : rue des Combeaux, chemin des coteaux (liaison Croix Herbouze – Les Combeaux), chemin de Majourdin, chemin du Prêtre, chemin dit du Clos de la Chesnaie, route de Chercuzac (section RD 710 – bourg de Chercuzac), chemin des Gabares (section rue des Sports – limite communale),
  - 10 m par rapport aux voies structurantes à créer suivantes :
    - sur le secteur de Majourdin : liaison rue des Combeaux à chemin de Majourdin,
    - sur le secteur Garennes-Est – Les Chabrats : liaison chemin du Prêtre au Clos de la Chesnaie,
    - sur le secteur Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud : liaison Est-Ouest depuis la route de Chercuzac et liaison Nord-Sud depuis la RD 710.
  - 5 m par rapport aux autres voies.

**2 -** En outre, les constructions devront respecter les distances de reculement minimales depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD 710 indiquées aux schémas d'orientation des secteurs de Majourdin, de Chercuzac-Est – les Chabrats et des Garennes-Ouest – Lespinasse-Sud.

Ces distances sont de 35 mètres ou de 25 mètres selon les cas.

**3 -** Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

- Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

**Dans les secteurs AU1c et AU1d :**

- non réglementé pour les constructions à usage d'équipement public,
- 15 % pour les autres constructions,

**Dans les autres cas :**

- 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- non réglementé dans les autres cas.



**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

**Dans les secteurs AU1c et AU1d**, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m.

**Dans les autres cas**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)****➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

En outre, **en dehors des secteurs AU1c, AU1d, AU1e et du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, des toitures terrasses pourront être autorisées pour les maisons individuelles d'architecture contemporaine, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu urbain des quartiers.

### ➤ Clôtures

#### ■ **Règles générales** (*s'appliquent sauf dispositions particulières indiquées ci-après*) :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.

#### ■ **Dispositions particulières**

##### – Dans les secteurs AU1c et AU1d :

Le long des voies, la hauteur des murs pleins ne doivent pas excéder 1 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

##### – Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP :

Les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

### **3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. En particulier, les façades perceptibles depuis la RD 710 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Le C.O.S. est fixé comme suit :

#### **Dans les secteurs AU1c et AU1d :**

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

#### **Dans les autres secteurs :**

- non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique soumises à une emprise au sol maximale, ni pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,40 pour les autres constructions et opérations.

## Chapitre VII – Dispositions applicables en AU2, AU2a, AU2c et AU2y

---

### Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure :

- à vocation principale d'accueil de l'habitat futur, y compris les secteurs AU2a et AU2c,
  - le secteur AU2a correspond aux sites où devront obligatoirement être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, à l'instar de la zone AU1a (Les Reynats, Majourdin-Nord, Sol de Dime Nord). Les changements ultérieurs de classement de zone devront être compatibles avec cet objectif ;
  - le secteur AU2c correspond aux sites positionnés sur les hauteurs et éloignés des parties urbaines centrales de la commune (secteurs de la Combe de L'Isle et des Mataux) : les règles d'occupation du sol (hauteur des constructions, emprise au sol, C.O.S. notamment) devront tenir compte de ce positionnement, à l'instar de la zone AU1c.
- à vocation d'accueil d'activités économiques futures dans le secteur AU2y.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle :

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné s'il n'est pas déjà prévu au PLU.

Ce schéma devra notamment indiquer :

- les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,
- les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

Rappel : secteur de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans ces zones :

- **ZP1** pour une parcelle déjà bâtie dans le secteur AU2c de la Combe de l'Isle,
- **ZP3** pour l'ensemble du secteur AUy2 de Champagne, en bordure de la RD 939,
- **ZP5** pour l'ensemble du secteur AU2c des Mataux,

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>,
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.



## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### **2 – Assainissement**

Sans objet

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939 :
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

**3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

#### **➤ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

#### **➤ Clôtures**

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.

En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.



**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

## **Chapitre VIII – Dispositions applicables en AU3, AU3r et AU3z**

---

### **Caractère de la zone**

La zone AU3 comprennent les terrains naturels ou déjà bâtis, peu équipés ou insuffisamment équipés, affectés aux projets d'intérêt collectif et aux d'équipements de mise en valeur culturelle, historique et paysagère des sites de l'Abbaye, de la vallée de la Beauronne et de Reymonden.

**Le secteur AU3r** délimite les terrains compris dans la zone de risque fort du P.P.R. Mouvements de terrain. Elle est par conséquent inconstructible. Seuls les aménagements ou la reconstruction de constructions existantes sont admis sous conditions.

**Le secteur AU3z** délimite les terrains compris dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP, de protection du patrimoine non boisé.

Par ailleurs, le règlement de la ZPPAUP s'applique sur les sites suivants classés en AU3 :

- **ZP1** pour l'ensemble du site élargi de l'Abbaye, ainsi qu'un terrain aux Grèzes,
- **ZP5** pour les autres terrains classés en AU3

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 - En dehors des secteurs AUr et AUz, sont admis :**

- Les constructions et installations nouvelles correspondant au caractère général de la zone, à condition que les infrastructures existantes de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, aient une capacité suffisante pour les desservir.

Si les infrastructures existantes, de voirie, d'électricité, d'eau potable et, le cas échéant, d'assainissement, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'établissement d'un projet d'ensemble, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de l'unité de zone AU3 concernée.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

**2 - Sont également admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, et d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur AU3r**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **Hormis dans le secteur AU3r**,
  - l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
  - le changement de destination des constructions existantes, y compris en cas d'extension desdites constructions, à condition que le nouvel usage soit lié au caractère général de la zone,
  - les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

**3 – Réseaux divers**

**Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP**, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
  - . à 75 mètres minimum dans les espaces définies comme non urbanisés,
  - . à 35 mètres minimum dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
- à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

**A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, non réglementée.

**Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 – Règle**

- **A l'intérieur du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.
- **Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.



### 3 – Dépassement

**Hors du secteur ZP1 de la ZPPAUP**, le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS, Y COMPRIS LES ANNEXES

#### ➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...).

#### ➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.
- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.  
Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés.  
En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Rappel : dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

## **TITRE 5**

### **ZONES NATURELLES et FORESTIERES**

---

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article R 123-8.

Elle est désignée zone N, et comprend les secteurs Ne, Nh, NL, Nv, Nr, Nz.

Cette zone et ses secteurs concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.



## Chapitre IX – Dispositions applicables en N, Ne, Nh, NL, Nr, Nz

### Caractère des zones

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de leur caractère d'espace agricole, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 5 secteurs particuliers :

- Des secteurs où une occupation bâtie limitée et/ou à vocation spécifique peut-être admise, en fonction de l'occupation actuelle des sites, de leur localisation et de la capacité des équipements existants ou prévus.
  - **le secteur Ne** correspond à un secteur localisé dans la plaine de l'Isle (Lespinasse-Sud) dans lequel les constructions et installations à usage agricole sont admises sous conditions.
  - **le secteur Nh** correspond aux quartiers d'habitat rural existants, éloignés des parties centrales de la commune et qui se caractérisent par une faible densité. Dans ce secteur, des constructions nouvelles, notamment à usage d'habitat, sont admises sous conditions.
  - **le secteur NL** correspond au site localisé dans la plaine de l'Isle, à proximité immédiate du complexe sportif de Chercuzac, adapté de par sa situation et son environnement à permettre des occupations réglementées de sports et de loisirs.
  - **le secteur Nv** est destiné à améliorer l'accueil des gens du voyage, sous forme d'une aire de stationnement à créer en partie Nord de la Commune.
- Des secteurs par principe inconstructibles dans lesquels s'appliquent les prescriptions découlant des Plans de Prévention des Risques et de la Z.P.P.A.U.P. :
  - **le secteur Nr** correspond aux secteurs de risques forts (zones rouges) définis, soit par le P.P.R. du Risque d'Inondation par l'Isle, soit par le P.P.R. Mouvements de terrain. Le secteur Nr dans la plaine de l'Isle comprend également des terrains situés en zone verte du P.P.R.I. Dans ce secteur, les constructions et activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par les Plan de Prévention des Risques concernés.
  - **le secteur Nz** comprend les espaces agricoles, naturels et boisés de la commune compris dans les secteurs ZP2 et ZP3 de la ZPPAUP. Dans ce secteur, tout projet doit respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné.

Par ailleurs, la zone N est concerné par les secteurs de règlement de la ZPPAUP suivants :

- **ZP1** aux Maines et à Beaurnonne (classement en N)
- **ZP5** pour des terrains classés en N aux Grèzes, à Reymonden, à Lavaure, à Maison Carrée,
- **ZP5** pour les secteurs classés en Nh à Lavaure, aux Mataux et à Maison Carrée

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

#### **1 Sont admis sous réserve d'être conformes aux prescriptions, selon le cas, de la ZPPAUP, du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions déjà existantes :
  - **en N ou Nh**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
  - **en Ne, NL et Nv**, à condition d'être conforme au caractère général de ces secteurs,
  - **en Nr**, à condition de se situer en zone verte du P.P.R.I. et d'être conforme aux prescriptions supplémentaires édictées par son règlement,
  - **en Nz**, à condition d'être limité à 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveaux logements,
- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.  
**Dans le secteur Nr**, la reconstruction après sinistre est soumise aux conditions supplémentaires édictées par le règlement du P.P.R.I. ou du P.P.R. Mouvements de terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
- **hormis dans le secteur Nr**, les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole (**uniquement pour les terrains classés en N dans ce dernier cas**),
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **hormis dans les secteurs Nr et Nz**, les projets publics d'aires de stationnement, ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.

## 2 En outre, sont admis dans les secteurs désignés :

### ➤ en N et Nh :

- La restauration et le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition :
  - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
  - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.

Ce changement de destination pourra comprendre une extension limitée à 50 % de la surface existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

- Les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
  - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
  - d'avoir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas contigus à l'habitation.

Pour les habitations se situant dans les zones U ou Nh limitrophes, la localisation du bâtiment annexe sur un terrain classé en N est autorisée à condition :

- d'être dûment justifiée (contraintes liées à la configuration et l'occupation du terrain, présence de réalisations similaires sur les parcelles immédiatement voisines, protection de la végétation arborée, ... ),
- de se situer au plus près de l'habitation en tenant compte de ces éléments de justification.

### ➤ Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas comporter d'installations d'élevages.

### ➤ Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des opérations de lotissements ou de groupes d'habitations, sous réserve que les infrastructures existantes ou prévues de voirie, d'électricité et d'eau potable aient une capacité suffisante pour les desservir.
- Les constructions et installations agricoles, à condition :
  - d'être nécessaires à l'activité des exploitations existantes,
  - qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur l'habitat,
  - de ne pas comporter d'élevages ou de ne pas étendre les installations d'élevage existantes à la date de publication du PLU

### ➤ Dans le secteur NL, les aménagements d'aires de jeux et de sport, y compris les constructions destinées aux services communs de ces installations, ainsi que les terrains et aires naturelles de camping.

### ➤ Dans le secteur Nv, les constructions (locaux sanitaires et techniques, ...) et installations aménagements prévus dans le cadre d'équipements publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes dans ces aires.

### ➤ Dans le secteur Nr et à condition d'être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. :

- Dans la zone verte du P.P.R.I., les installations indispensables au maintien et au développement des activités économiques existantes.
- Dans la zone rouge du P.P.R.I., l'augmentation de l'emprise au sol des établissements économiques régulièrement implantés, dans une limite de 10 % de la surface existante en zone rouge.



## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

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.

**Dans le secteur Nh**, la création de nouveaux accès individuels aux parcelles constructibles sont interdits depuis les voies départementales suivantes : RD 939, RD 1 et RD 2.

Ces accès devront donc s'effectuer depuis les voies secondaires et chemins existants ou à créer.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Dans le secteur Nh**, les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**Dans le secteur Nv**, il devra être réalisé un bloc sanitaire, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

### b) Eaux pluviales

**Dans les secteurs Nh**, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Dans le secteur Nh**, afin, d'une part, de préserver l'urbanisation traditionnelle des secteurs concernés (tissu pavillonnaire sur grand lots ou bâti ancien aéré), et d'autre part de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonome sur des unités foncières de taille suffisante, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

**Dans les secteurs NL et Nv**, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

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

- Toute construction, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - en application de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme, par rapport à l'axe de la RD 939:
    - . à 75 m dans les espaces définies comme non urbanisés,
    - . à 35 m dans les espaces définies comme déjà urbanisés,
  - à 35 m par rapport à l'axe de la RD 710,
  - à 15 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la RD1 et de la RD2,
  - à 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.

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

Dans le secteur Nh, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 15 %.

Non réglementé dans les autres cas.



## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rappel : la hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 en N et Nh et non contigus à l'habitation ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

Rappel : dans les secteurs de la ZPPAUP (ZP1, ZP2, ZP 3 ou ZP5 selon les cas), les constructions et les installations doivent se conformer aux règles architecturales définies dans son règlement, et sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)**

#### **➤ Façades**

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ....).

➤ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), couvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents peuvent être admis, le cas échéant sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour les abris de jardin.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les murs pleins ne doivent pas excéder 1 m et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m quelque soit leur nature.

- Dans le secteur ZP1 de la ZPPAUP, les murs de clôture traditionnels séparant le domaine public du domaine privé devront être conservés ou restaurés.

Pour les nouvelles clôtures le long des voies ou en limites séparatives, des prescriptions particulières résultant du règlement de la ZPPAUP ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être imposés. En particulier, le long des voies, il pourra être imposé des murs pleins traditionnels d'une hauteur maximale de 1,65 m.

- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs.

**3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (NOTAMMENT A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT)**

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Rappel : dans les secteurs ZP1 et ZP5 de la ZPPAUP, l'aménagement des espaces libres et les plantations doivent se conformer aux règles supplémentaires définies dans son règlement, et sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

le C.O.S. est fixé comme suit :

- 0,10 **dans le secteur Nh.**
- non réglementé dans les autres cas,



## **ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME**

---

## ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.  
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

### 2 – NORMES MINIMALES

#### ➤ Constructions à usage d'habitation :

- Zone Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), secteur Uca, zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb) :  
1 place de stationnement par logement
- Autres zones et secteurs :
  - logements locatifs conventionnés : 1 place de stationnement par logement,
  - autres logements : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans la zone Ub, la zone Uc (hors secteur Uca) et la zone AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d), dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

#### ➤ Constructions à usage de commerce, de bureaux, de services

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : pour les commerces de détail dont la SHON excède 500 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la SHON de la construction.  
Non réglementé dans les autres cas
- Zone Ub (dont le secteur Ubi), zone Uy (dont les secteurs Uyi, Uya, Uyb), zones AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de la construction.

➤ **Hôtels et restaurants**

- Zones Ua (dont le secteur Uai) : non réglementé
- Autres zones et secteurs: 1 place de stationnement par chambre, et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON,  
avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de SHON.

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

1 place de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

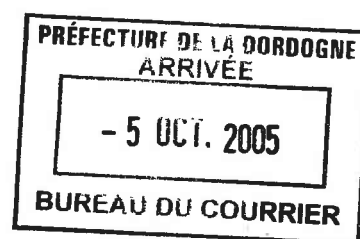
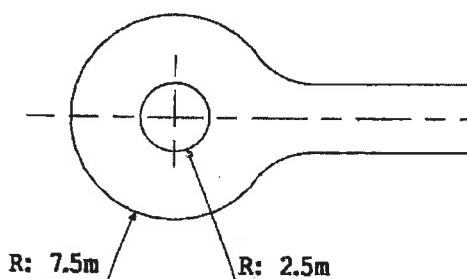
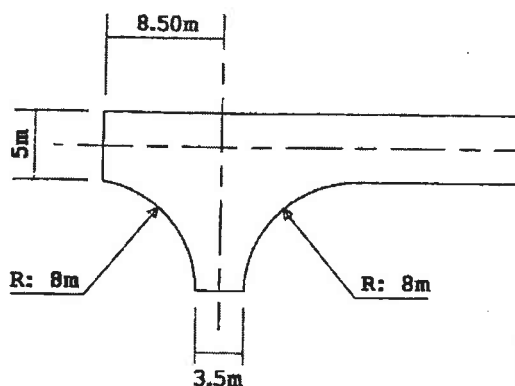
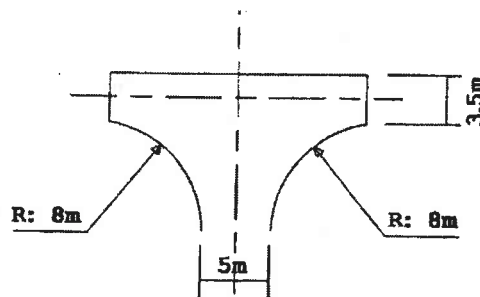
Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

### **3 – MODE DE REALISATION**

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
  - soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Pour les établissements industriels et artisanaux, les commerces couverts et les ensembles de bureaux, le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.



## ANNEXE 2 : CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



Echelle : 1/500<sup>ème</sup>