

AR PREFECTURE

047-214703233-20150618-88-DE  
Reçu le 22/06/2015

REPUBLIQUE  
FRANÇAISE

DÉLIBÉRATION N° 88

DÉPARTEMENT DE  
LOT-ET-GARONNE

VILLE DE VILLENEUVE-SUR-LOT

\*\*\*\*\*

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

-----  
Séance du 18 juin 2015

Étaient présents : MM. et Mmes ALBINET, ARMICENT, ASPERTI, BEGHIN, BOUDRY, BOUSQUET-CASSAGNE, CALVET, CASSANY, CHALAH, CLAUDEL-DOURNEAU, DELLEA, FALCONNIER, FEUILLAS, GALLEGRO-MEDINA, GIRARD, GONZATO, HAMIDANI, JOLY, LACOUÉ, LADRECH, LAMORLETTE, LAPORTE, LEYGUE, LHEZ-BOUSQUET, MARCHAND, MARUEJOULS-BENOÎT, MEILLIER, TRANCHARD, UNANUE, VARIN,

Étaient représentés : Mme BELAN par Mme ALBINET - Mme DAVELU-CHAVIN par Mme ARMICENT - M. DENIS par M. CALVET - M. ZAFAR par Mme BEGHIN

Étaient absents : M. DUPUY

**Objet** : AVIS CONCERNANT L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-LOT

Le Conseil municipal,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve sur Lot approuvé en date du 19/07/2006, modifié les 15/02 et 13/07/2007, le 8/04/2010, le 22/02/2013, mis à jour le 28/11/2014 et modifié le 15/04/2015,

Vu l'arrêté n°747/2014 du Maire de la commune de Villeneuve-sur-Lot en date du 04/12/2014 prescrivant la modification n°6 du plan local d'urbanisme (P.L.U.),

Vu la décision en date du 08/12/2014 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux relative à la désignation du commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n°795/2014 du Maire en date du 18/12/2014 soumettant à enquête publique le projet de modification n°6 du P.L.U.,

Vu le dossier de présentation du projet de modification et les projets de règlement et de plan de zonage du P.L.U. modifiés,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015027-0003 en date du 27/01/2015 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois,

Considérant que la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet, d'une part, la modification de son plan de zonage par :

- la suppression des emplacements réservés n°2 (élargissement de la rue de Beaulieu) et n°23 (déviation Sud-Ouest de Villeneuve sur Lot),

- la modification partielle d'une zone 1AUa en zone UX située rue Marcelle et Gaston Cavaillé.

D'autre part, la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification de nombreux points de son règlement écrit, afin de corriger des erreurs matérielles ou de faire évoluer ce règlement dans le but :

- soit de combler des vides du règlement qui ont été révélés lors du traitement de cas particuliers rencontrés dans le cadre de l'instruction de demandes d'urbanisme ou par l'apparition de nouveaux types de projets,

- soit de faire évoluer ce règlement pour compléter des évolutions apportées par des modifications précédentes du Plan Local d'Urbanisme ou de l'adapter à de nouvelles lois.

Les principales modifications prévues du règlement consistent à :

- modifier les règles d'implantation des bâtiments annexes,

- modifier les règles relatives au gabarit des voies à créer,

- supprimer l'interdiction en centre-ville de construction de groupes de garages non liée à une opération,

- supprimer les obligations en matière de stationnement pour les services publics dans les parties urbaines de la ville,

- augmenter l'emprise au sol maximale dans les parties agglomérées de la ville et la diminuer dans les secteurs de coteaux,

- encadrer les coureurs de tuiles et d'enduit.

**MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Il est indiqué ci-dessous les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées par le commissaire enquêteur dans le procès verbal de synthèse établi en date du 9/03/2015, et aux avis des Personnes Publiques Associées.

Dans le règlement, sont ajoutés, dans le Titre 2 : Schémas explicatifs, des schémas précisant les dimensions de la palette de retournement et de l'aire de rebroussement et sont modifiés par les dispositions suivantes les paragraphes correspondants :

- Dans l'article 11 de toutes les zones :

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

- Dans l'article 4 de toutes les zones :

Réseaux divers : La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulotte ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

- Dans l'article 13 de la zone UX :

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal devra recevoir un aménagement partiellement végétalisé.

- Dans l'article 2 des zones A et N :

L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre la vocation ou le caractère paysager de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m<sup>2</sup> pourra être autorisé.

Considérant que le projet de modification n°6 du P.L.U. a été notifié au Préfet du Lot-et-Garonne et aux Personnes Publiques Associées le 15/12/2014.

Considérant que le dossier de présentation du projet de modification n°6 du P.L.U. a été soumis à enquête publique du 22/01 au 23/02/2015 inclus conformément à l'arrêté municipal n°795/2014 susvisé.

Considérant que l'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie du 26/12/2014 au 23/02/2015 inclus et publié dans le Sud-Ouest les 6/01 et 28/01/2015 et dans la Dépêche du Midi les 5/01 et 28/01/2015.

Considérant qu'il n'a pas été reçu de courrier ou de courriel se rapportant à la modification n°6 du P.L.U. et qu'il n'a été inscrit aucune observation sur le registre mis à disposition du public lors de l'enquête publique avec le dossier de présentation de la modification.

Considérant l'avis favorable en date du 15/01/2015 émis par le Conseil Général - D.I.T.L. et qu'il n'a pas été émis d'autre avis par les Personnes Publiques Associées.

Considérant les observations émises par le commissaire enquêteur précisées dans le procès verbal de synthèse de l'enquête publique en date du 9/03/2015 et le mémoire de réponse de la commune en date du 23/03/2015.

Considérant le rapport et l'avis motivé Favorable du commissaire enquêteur remis en Mairie le 24/03/2015.

Considérant que la compétence relative à l'élaboration et la gestion des Plans Locaux d'Urbanisme, des documents d'urbanisme en tenant lieu et des cartes communales a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois par l'arrêté préfectoral susvisé et après les délibérations favorables prises par les conseils municipaux des différentes communes membres.

Considérant l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales qui indique que les décisions prises par le conseil d'un Établissement Public de Coopération Intercommunal à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune.

Considérant l'avis favorable émis par la commission Urbanisme de la commune de Villeneuve sur Lot en date du 2/10/2014.

AR PREFECTURE

047-214703233-20150618-88-DE  
Regu le 22/06/2015

Considerant l'avis favorable emis par la commission « Aménagement du Territoire » de la C.A.G.V. en date du 7/04/2015.

Après avoir délibéré,

Membres en exercice : 35 / Présents : 30/ Représentés : 4/ Suffrages exprimés : 34

Pour : 32/ Contre : 2/ Abstentions :

Décide,

**ARTICLE UNIQUE** : d'émettre un avis favorable concernant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Affichée le

Certifiée exécutoire le

25 JUN 2015

Villeneuve-sur-Lot, le 18 juin 2015

Copie certifiée conforme

Le Maire,

Patrick CASSANY





## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS**

---

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

-----  
Délibération n° 76/2015

Séance du 19 juin 2015

Président : M. Patrick CASSANY

Présents : M. DESPLAT, Mmes PASUT, BEGHIN, M. VENTADOUX, FOUGEYROLLAS, Mme LAMORLETTE, MM. VAN BOSSTRAETEN, ROUSSEAU, VICTOR, MINGO, PLANTÉ, Mmes SERCAN, BOTTEGA, MM. BAYSSIÉ, TESTU, GROSJEAN, CHAUVEL, MAXANT, CALLIGARIS, BARRAU, Mme SIMONNEAU, Mme MOURGUES, MM. AJON, FAVRE-FELIX, CAVALIÉ, MERLE, PUDAL, BORDERIE, FORGET, Mme BESSON, MM. LADRECH, ASPERTI, TRANCHARD, Mmes DELLEA, LHEZ-BOUSQUET, Mmes FALCONNIER, LACOUE, LAPORTE, M. BOUSQUET-CASSAGNE

Procurations : M. LATOUR à M. PLANTÉ, Mme LAFINESTRE à FAVRE-FELIX, M. DE VOS à Mme BOTTEGA, Mme DESGUÉ à M. DESPLAT, M. LAFOSSE à M. VICTOR, M. GRANADOS à M. AJON, Mme PUYAU à M. FORGET, Mme JARRET à M. PUDAL, Mme ALBINET à Mme BEGHIN, M. UNANUÉ à Mme LAMORLETTE, M. CALVET à M. ASPERTI, M. GONZATO à M. BOUSQUET-CASSAGNE

Absents : MM. GALINOU X, GALINOU J.L, Mme MANZOCCO, MM. FALCOZ, DENYS, Mme GEOFFROY, MM. DUPUY, JOLY, Mme DAVELU-CHAVIN, M. LEYGUE

#### **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-LOT**

Monsieur le Vice-Président expose au Conseil :

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13-1 et L. 123-13-2 relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve sur Lot approuvé en date du 19/07/2006, modifié les 15/02 et 13/07/2007, le 8/04/2010, le 22/02/2013, mis à jour le 28/11/2014 et modifié le 15/04/2015,

Vu l'arrêté n° 747/2014 du Maire de la commune de Villeneuve-sur-Lot en date du 04/12/2014 prescrivant la modification n°6 du plan local d'urbanisme (P.L.U.),

.../...

Vu la décision en date du 08/12/2014 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux relative à la désignation du commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n° 795/2014 du Maire en date du 18/12/2014 soumettant à enquête publique le projet de modification n°6 du P.L.U.,

Vu l'article L. 5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif au transfert de compétences,

Vu l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences des communautés d'agglomération,

Vu la délibération n° 144-2014 en date du 30/09/2014 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (C.A.G.V.) portant transfert de la compétence relative à l'élaboration et la gestion des Plans Locaux d'Urbanisme, des documents d'urbanisme en tenant lieu et des cartes communales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015027-0003 en date du 27/01/2015 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois,

Considérant que la C.A.G.V., du fait du transfert de compétence, termine la procédure de modification du P.L.U. engagée par la commune de Villeneuve-sur-Lot,

Vu l'article L. 5211-57 du code général des collectivités territoriales qui indique que les décisions prises par le conseil d'un Établissement Public de Coopération Intercommunal à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune,

Vu la délibération du conseil municipal de Villeneuve-sur-Lot en séance du 18/06/2015 émettant un avis favorable concernant l'approbation de la modification n°6 du P.L.U. de la commune de Villeneuve sur Lot,

Vu le dossier de présentation du projet de modification et les projets de règlement et de plan de zonage du P.L.U. modifiés,

Considérant que la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet, d'une part, la modification de son plan de zonage par :

- la suppression des emplacements réservés n°2 (élargissement de la rue de Beaulieu) et n°23 (déviation Sud-Ouest de Villeneuve sur Lot),
- la modification partielle d'une zone 1AUa en zone UX située rue Marcelle et Gaston Cavallé.

D'autre part, la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification de nombreux points de son règlement écrit, afin de corriger des erreurs matérielles ou de faire évoluer ce règlement dans le but :

- soit de combler des vides du règlement qui ont été révélés lors du traitement de cas particuliers rencontrés dans le cadre de l'instruction de demandes d'urbanisme ou par l'apparition de nouveaux types de projets,
- soit de faire évoluer ce règlement pour compléter des évolutions apportées par des modifications précédentes du Plan Local d'Urbanisme ou de l'adapter à de nouvelles lois.

.../...

Les principales modifications prévues du règlement consistent à :

- modifier les règles d'implantation des bâtiments annexes,
- modifier les règles relatives au gabarit des voies à créer,
- supprimer l'interdiction en centre-ville de construction de groupes de garages non liée à une opération,
- supprimer les obligations en matière de stationnement pour les services publics dans les parties urbaines de la ville,
- augmenter l'emprise au sol maximale dans les parties agglomérées de la ville et la diminuer dans les secteurs de coteaux, encadrer les couleurs de tuiles et d'enduit.

Considérant que le projet de modification n° 6 du P.L.U. a été notifié au Préfet du Lot-et-Garonne et aux Personnes Publiques Associées le 15/12/2014,

Considérant que le dossier de présentation du projet de modification n°6 du P.L.U. a été soumis à enquête publique du 22/01 au 23/02/2015 inclus conformément à l'arrêté municipal n° 795/2014 susvisé,

Considérant que l'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie du 26/12/2014 au 23/02/2015 inclus et publié dans le Sud-Ouest les 6/01 et 28/01/2015 et dans la Dépêche du Midi les 5/01 et 28/01/2015,

Considérant qu'il n'a pas été reçu de courrier ou de courriel se rapportant à la modification n°6 du P.L.U. et qu'il n'a été inscrit aucune observation sur le registre mis à disposition du public lors de l'enquête publique avec le dossier de présentation de la modification,

Considérant l'avis favorable en date du 15/01/2015 émis par le Conseil Général – D.I.T.L. et qu'il n'a pas été émis d'autre avis par les Personnes Publiques Associées,

Considérant les observations émises par le commissaire enquêteur précisées dans le procès verbal de synthèse de l'enquête publique en date du 9/03/2015 et le mémoire de réponse de la commune en date du 23/03/2015,

#### MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il est indiqué ci-dessous les modifications qui ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées par le commissaire enquêteur dans le procès verbal de synthèse établi en date du 9/03/2015, et aux avis des Personnes Publiques Associées.

Dans le règlement, sont ajoutés, dans le Titre 2 : Schémas explicatifs, des schémas précisant les dimensions de la palette de retournement et de l'aire de rebroussement et sont modifiés par les dispositions suivantes les paragraphes correspondants :

- Dans l'article 11 de toutes les zones :

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

.../...

- Dans l'article 4 de toutes les zones :  
Réseaux divers : La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulotte ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.
- Dans l'article 13 de la zone UX :  
L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal devra recevoir un aménagement partiellement végétalisé.
- Dans l'article 2 des zones A et N :  
L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre la vocation ou le caractère paysager de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m<sup>2</sup> pourra être autorisé.

Considérant le rapport et l'avis motivé Favorable du commissaire enquêteur remis en Mairie le 24/03/2015,

Vu l'avis favorable émis par la commission « Aménagement du Territoire » en date du 7/04/2015,

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté à l'organe délibérant de la C.A.G.V. est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Où l'exposé qui précède,  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,

**APPROUVE** la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-sur-Lot,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la C.A.G.V. et en mairie de Villeneuve sur Lot pendant un mois. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la CAGV.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du P.L.U. ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

.../...

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au Pôle Urbanisme et Habitat de la C.A.G.V. et de la Commune de Villeneuve sur Lot aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme.

Certifié exécutoire le 23 JUIN 2015  
Publié le 23 JUIN 2015

CASSENEUIL, le 23 JUIN 2015  
Extrait certifié conforme

Le Président  
Patrick CASSANY



**Accusé de réception préfecture**

**Objet de l'acte :** Modification n. 6 du PLU de Villeneuve-sur-Lot

---

**Date de transmission de l'acte :** 23/06/2015

**Date de réception de l'accusé de réception :** 23/06/2015

---

**Numéro de l'acte :** DEL-76-2015 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 047-200023307-20150623-DEL-76-2015-DE

---

**Date de décision :** 23/06/2015

**Acte transmis par :** Françoise MURARI

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 2. Urbanisme  
2.1. Documents d urbanisme  
2.1.2. POS et PLU



**DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de Villeneuve sur Lot**  
**MODIFICATION N°6**



**Pièce 1**

**Notice explicative**

- *Approbation du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 19 juillet 2006*
- *Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 15 février 2007*
- *Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 13 juillet 2007*
- *Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 08 avril 2010*
- *Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 22 février 2013*
- *Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 28 novembre 2014  
(Plan de Prévention des Risques Inondation et Instabilité des berges du Lot)*
- *Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 15 avril 2015*
- *Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le :..... 19 juin 2015*

**Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire du 19/06/2015**

**Le Président de la C.A.G.V.  
Patrick CASSANY**



## SOMMAIRE

	Pages :
<b>I INTRODUCTION</b>	
1) Objet des modifications du P.L.U.	3
2) Objet de la modification n°6	
a) Modifications du plan de zonage	3
b) Modifications du règlement écrit	4
3) Composition du dossier de projet de modification n°6	4
<b>II CADRE REGLEMENTAIRE</b>	
1) Champ d'application	5
2) Procédure	5
3) Planning prévisionnel	7
<b>III DESCRIPTION DES MODIFICATIONS</b>	
1) Suppression de 2 emplacements réservés	
a) Suppression de l'emplacement réservé n°23	8
b) Suppression de l'emplacement réservé n°2	9
c) Modification du tableau des emplacements réservés	12
2) Modification partielle d'une zone 1AU en zone UXa	12
3) Modifications du règlement écrit du P.L.U.	
a) Description thématique des modifications du règlement	15
b) Description des différentes modifications du règlement	16
<b>IV INCIDENCES DU PROJET SUR LE P.L.U.</b>	
1) Portée des modifications	24
2) Justifications particulières de la réduction de l'emprise au sol maximale en zones UDb et UDc	24
3) Incidences du projet du projet de modification	26

## I INTRODUCTION

### 1) Objet des modifications du P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Villeneuve sur Lot a été approuvé le 19/07/2006. Il a été modifié en février et juillet 2007, en avril 2010 et en février 2013.

La Municipalité de Villeneuve sur Lot a pour projet d'apporter des modifications sur le règlement et le plan de zonage de son P.L.U..

En effet, l'application du règlement du P.L.U. depuis près de 10 ans, l'apparition de nouveaux textes de loi et de nouveaux types de projets font apparaître la nécessité de procéder à diverses évolutions de celui-ci.

L'ensemble des modifications envisagées sont mises en œuvre dans le cadre de deux procédures différentes.

#### - Procédure parallèle : modification simplifiée n°5

Une des évolutions nécessaires est d'adapter le règlement du P.L.U. à la suppression de la possibilité au 01/01/2015 d'appliquer la participation pour non réalisation des places de stationnement.

Ce point est primordial car il doit permettre d'éviter que soient bloqués certains projets en centre-ville. Il s'agit notamment des projets d'adaptation des bâtiments existants situés sur les terrains de petites dimensions et fortement bâtis de l'hypercentre, pour lesquels il est très difficile de réaliser des places de stationnement. Le blocage de ces projets freinerait les politiques de revitalisation du centre-ville mises en place.

Pour que cette modification soit applicable au plus vite, l'adaptation du règlement du P.L.U. à la suppression de la participation fera l'objet d'une procédure séparée de modification simplifiée (modification n°5 du P.L.U.) effectuée en parallèle de la modification n°6 du P.L.U..

La modification n°5 du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire de la C.A.G.V. en séance du 15/04/2015.

### 2) Objet de la modification n°6

Le présent dossier décrit les modifications prévues dans le cadre de la modification n°6 du P.L.U. de Villeneuve sur Lot.

#### a) Modifications du plan de zonage

D'une part, il est envisagé de modifier le plan de zonage du P.L.U. sur les points suivants :

- la suppression de l'emplacement réservé n°23 relatif à la réalisation de la déviation Sud-Ouest de Villeneuve sur Lot (voie réalisée et mise en service),
- la suppression de l'emplacement réservé n°2 ayant pour objet l'élargissement d'une

- extrémité de la rue de Beaulieu,
- la modification partielle d'une zone 1AUa en zone UXa située rue Marcelle et Gaston Cavaillé.

Ces modifications du plan de zonage sont présentées dans la partie **III** de la présente notice et intégrées dans la pièce n°3 du présent dossier (plan de zonage modifié du P.L.U. de Villeneuve sur Lot).

#### b) Modifications du règlement écrit

D'autre part, le projet de modification n°6 du P.L.U. a pour objet la modification de nombreux points du règlement écrit du P.L.U. afin :

- soit de corriger des **erreurs matérielles de rédaction** ou de mises en formes des paragraphes qui peuvent engendrer des confusions dans l'application des règles,
- soit de corriger des erreurs matérielles ou de modifier des dispositions afin d'**adapter le règlement du P.L.U.** à l'apparition de nouveaux textes de loi,
- soit de **combler des vides du règlement** qui ont été révélés lors du traitement de cas particuliers rencontrés dans le cadre de l'instruction de demandes d'urbanisme,
- soit de **faire évoluer ce règlement** afin de compléter des évolutions apportées par des modifications précédentes du P.L.U. ou de répondre à de nouveaux types de projets.

Dans la partie **III** de la présente notice, ces modifications du règlement écrit sont présentées de façon thématique, puis détaillées et justifiées pour chacune d'entre-elles.

Par ailleurs, dans la pièce n°2 du présent dossier, les modifications apportées au règlement par la modification n°6 du P.L.U. sont présentées dans le règlement écrit complet du P.L.U. Dans lequel sont indiquées dans des couleurs différentes les règles ajoutées, supprimées et modifiées.

Légende :      Texte : Dispositions conservées  
                  **Texte** : Dispositions ajoutées  
                  ~~Texte~~ : Dispositions supprimées  
                  Texte : Dispositions modifiées

Enfin, un règlement écrit modifié intégrant les modifications apportées par la modification simplifiée n°5 et la modification n°6, destiné à constituer le nouveau règlement écrit du P.L.U. de Villeneuve sur Lot, est présenté dans la pièce n°4 du présent dossier.

### 3) Composition du dossier de projet de modification

Le dossier de présentation de la modification n°6 est composée des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le règlement écrit présentant les modifications
- Pièce n°3 : Le plan de zonage modifié
- Pièce n°4 : Le règlement écrit modifié

## II CADRE REGLEMENTAIRE

### 1) Champ d'application de la modification

Articles L.123-13 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme

Toutes les évolutions du P.L.U. qui n'entrent pas dans le champ de la révision relèvent de la modification. Celles qui n'entrent pas dans le champ de la modification relèvent de la modification simplifiée.

La modification ne peut pas (champ d'application de la révision) :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- réduire un espace boisé classé,
- réduire une zone agricole ou naturelle,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels,
- comporter de graves risques de nuisances.

La modification simplifiée ne peut pas (champ d'application de la modification) :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées relèvent de la procédure de modification.

A la suite de la description des modifications proposées, l'emploi de la procédure de modification sera justifié, dans la partie **IV** de la présente notice, par le respect du champ d'application de cette procédure ci-dessus décrit.

### 2) Déroulement de la procédure de modification

Articles L.123-13-1 et 2 du code de l'urbanisme

Articles L.123-1 et suivants et R.123.3 et suivants du code de l'environnement

#### - Prescription et notification du projet

La procédure est engagée par le Maire par arrêté prescrivant la modification du P.L.U.. Cet arrêté est affiché pendant 1 mois en mairie.

Le dossier de projet de modification présentant l'ensemble des modifications apportées au P.L.U. et l'exposé de ses motifs est établi.

Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, ce dossier de projet de modification du P.L.U. est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet du Lot-et-Garonne et aux personnes publiques associées : le Conseil Régional d'Aquitaine, le Conseil Général du Lot-et-Garonne, la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, le Syndicat Intercommunal du Groupement d'Urbanisme, la Chambre de commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, la Chambre d'Agriculture.

Le Maire prend un arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à la modification du P.L.U., précisant l'objet des modifications et les modalités de l'enquête publique, au moins 15 jours

avant l'ouverture de celle-ci.

Un avis d'enquête publique, indiquant l'objet des modifications et les modalités de l'enquête publique précisées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, fait l'objet :

- d'une publication, en caractères apparents, dans deux journaux diffusés dans le département, au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours de celle-ci,
- d'une publication sur le site internet de la Mairie de Villeneuve sur Lot (<http://www.ville-villeneuve-sur-lot.fr>) et d'un affichage au minimum en mairie et au Pôle Urbanisme et Habitat, au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Aucune concertation préalable ne sera organisée avant l'enquête publique.

#### - Enquête publique

Durant la période de l'enquête publique, le dossier de projet de modification, le registre paraphé par le commissaire enquêteur permettant au public de formuler ses observations, propositions ou contre-propositions et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont présentés au public au Pôle Urbanisme et Habitat de la Mairie de Villeneuve sur Lot.

Le dossier de projet de modification est également consultable durant cette période sur le site internet de la Mairie de Villeneuve sur Lot (<http://www.ville-villeneuve-sur-lot.fr>).

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du Pôle Urbanisme et Habitat de la Mairie de Villeneuve sur Lot.

En outre, les observations écrites ou orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures de permanences de celui-ci, qui sont indiquées dans les arrêtés et avis d'enquête publique.

Les observations, propositions ou contre-propositions peuvent également être formulées par courrier adressé au siège de l'enquête et selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

30 jours après la fin de l'enquête, le commissaire doit remettre un rapport, qui relate l'objet et le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Il consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables. Le rapport et les conclusions sont tenues à la disposition du public, au Pôle Urbanisme et Habitat de la commune de Villeneuve sur Lot et sur le site internet sur lequel l'avis d'enquête publique a été publié, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### - Approbation

A la fin du mois de janvier 2015, la compétence relative à l'élaboration et la gestion des documents d'urbanisme doit être transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand Villennois (C.A.G.V.). Par conséquent, le Conseil Municipal de Villeneuve sur Lot devra délibérer pour autoriser la C.A.G.V. à poursuivre la procédure conformément à la loi A.L.U.R. du 24/03/2014 et donner un avis sur la modification conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du P.L.U., éventuellement modifié

pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvée par délibération du Conseil Communautaire (C.A.G.V.) ou du Conseil Municipal si le transfert de compétence n'est pas effectif.

Les éventuelles modifications du projet doivent être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Cette délibération fait l'objet des mesures de publicités suivantes :

- affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Villenuevois et en mairie de Villeneuve sur Lot pendant 1 mois,
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- publication pour information au recueil des actes administratifs du département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

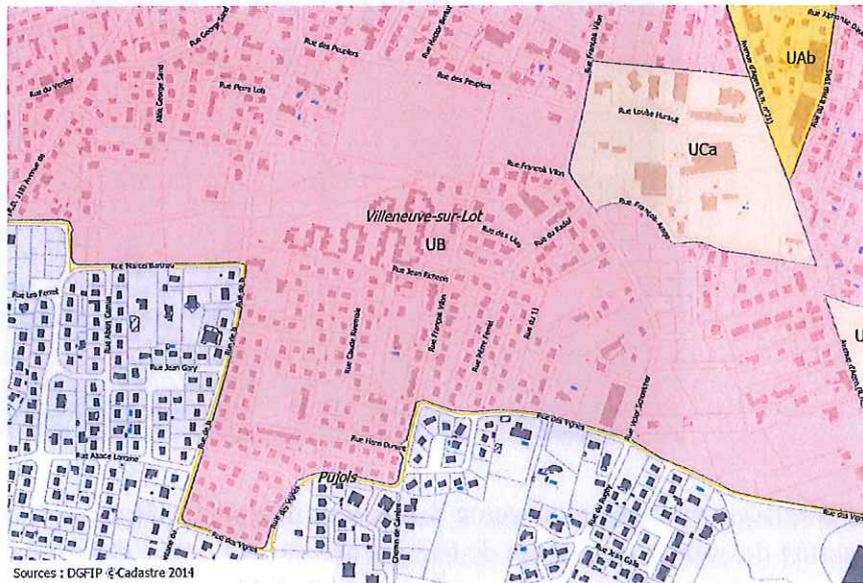
La modification est exécutoire 1 mois après la transmission en Sous-Préfecture de la délibération et du dossier, de l'affichage en Mairie et de l'insertion dans un journal.

### 3) Planning prévisionnel

Etapes du projet	Dates prévues
Arrêté de prescription et consultation des Personnes Publiques Associées	Début décembre 2014
Arrêté d'ouverture d'enquête publique Avis dans la presse en suivant	Fin décembre 2014
Déroulement de l'enquête publique	Mi-janvier à mi-février 2015 Lieu : Pôle Urbanisme et Habitat de la Mairie de Villeneuve sur Lot
Transfert de la compétence élaboration et gestion des documents d'urbanisme à la C.A.G.V.	Fin janvier 2015
Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve sur Lot	Date du Conseil Municipal prévue fin mars 2015
Délibération approuvant la modification du Conseil Communautaire de la C.A.G.V.	Avril 2015
Caractère exécutoire de la modification	Mai 2015



*Extrait du Plan de zonage après modification*



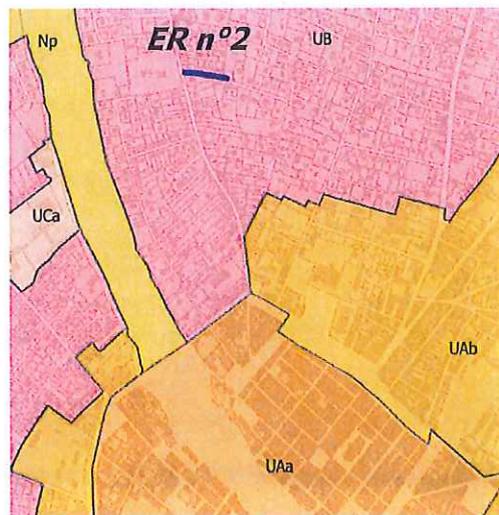
Le tableau des emplacements réservés modifié est présenté ci-après dans le paragraphe c).

**b) Suppression de l'emplacement réservé n°2**

L'emplacement réservé n°2 a pour objet l'élargissement d'une extrémité de la rue de Beaulieu. Cet élargissement porte sur une longueur de 100 mètres et une largeur de 2 mètres, afin de porter la largeur de cette partie de rue de 6 à 8 mètres. Il affecte les propriétés situées au 70, avenue Jean-Claude Cayrel et du 3 au 13, rue de Beaulieu, cadastrées section HT, numéros 35, 37 à 40, 294, 295 et 329.

La réalisation de travaux sur la clôture d'un des terrains concernés par cet emplacement réservé a amené la Municipalité à se questionner sur l'opportunité de cette opération, compte tenu d'une part de la difficulté des mesures (acquisitions et travaux) nécessaires pour permettre la mise en œuvre de cette réserve et d'autre part des bénéfices apportés par l'élargissement de la voie.

*Plan de situation*



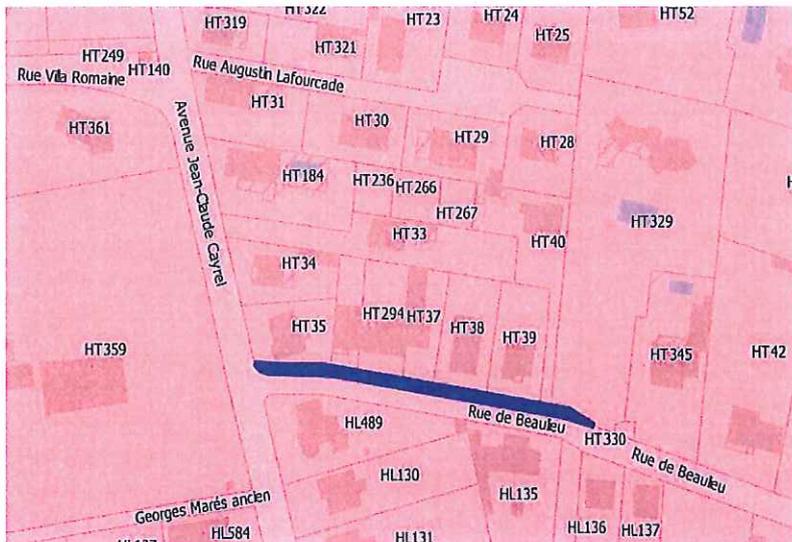


Par conséquent, il apparaît que les travaux nécessaires pour la mise en œuvre de cet emplacement réservé sont trop importants au regard des améliorations apportées par l'élargissement de l'extrémité de cette voie.

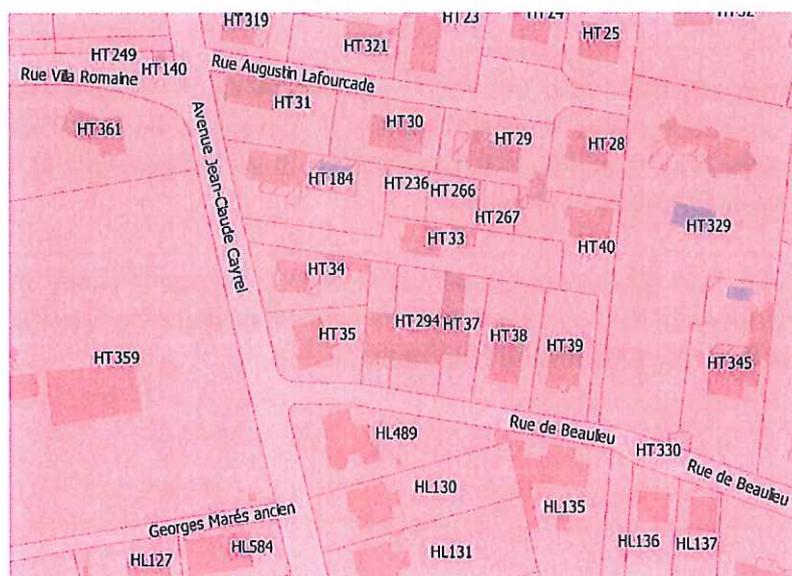
Il est donc proposé que l'emplacement réservé n°2 soit supprimé.

Le plan de zonage est modifié comme suit.

*Extrait du plan de zonage avant modification*



*Extrait du Plan de zonage après modification*



Le tableau des emplacements réservés modifié est présenté ci-après dans le paragraphe c).

c) Modifications du tableau des emplacements réservés~~Texte~~ : Dispositions supprimées

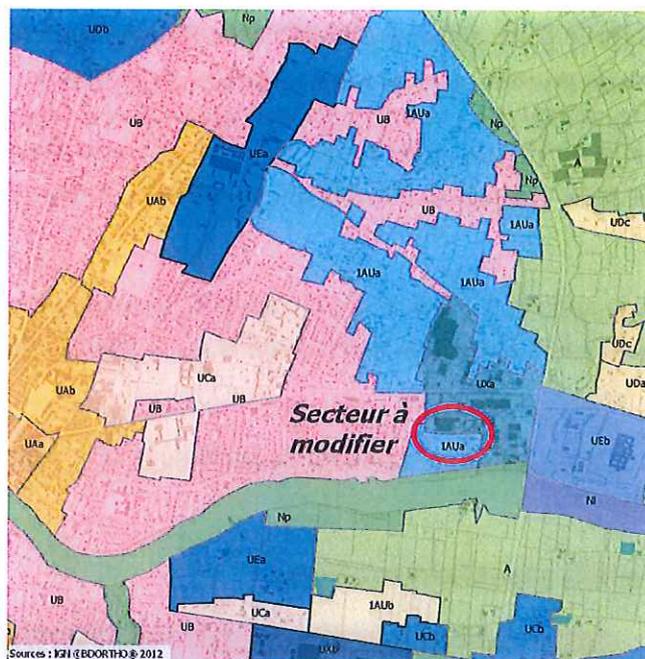
Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie (ha)
1	Elargissement de la rue de Grelot à 12 m.	Conseil Général	0,2
<del>2</del>	<del>Elargissement de la rue de Beaulieu à 8 m.</del>	<del>Commune</del>	<del>0,03</del>
4	Création d'une voie de 10 m. reliant la rue Clément Ader à la rue Dieudonné Costes	Commune	0
5	Création d'une voie de 8 m. d'emprise de l'allée de Contièges à la rue de Mauriac	Commune	0,05
6	Servitude de passage pour l'entretien et renforcement du collecteur	Syndicat d'assainissement (SIAAV)	0,9
7	Elargissement à 8 m. d'emprise du chemin de la coopérative	Commune	0,04
9	Création d'une réserve pour désenclaver la venelle située entre la rue des frères Clavet et la rue Sainte Catherine	Commune	0
10	Elargissement de la rue de Cournil	Commune	0,07
11	Aménagement du carrefour chemin de Papou et avenue de la Myre Mory	Commune	0,02
12	Aménagement du carrefour rue Winston Churchill	Commune	0,02
13	Elargissement de la RD 661	Conseil Général	0,8
14	Extension du cimetière Saint Sulpice	Commune	1,09
15	Aménagement du virage rue Jeanne d'Arc	Commune	0,01
16	Raccordement de la rue Henri de Boumazel à la rue Jean Bart, emprise 10 m.	Commune	0,09
17	Elargissement de la VC 520 à 15 m.	Commune	0,6
18	Equipement public à la Dardenne	Commune	1,07
20	Création d'une voie entre le chemin de Manautous et le Lotissement Denuel	Commune	0,03
21	Création d'une palette de retournement, rue René Chabré	Commune	0,08
22	Extension de la voie rue Georges Mouly	Commune	0,973
<del>23</del>	<del>Réalisation de la déviation Sud-ouest</del>	<del>Département</del>	<del>7,2</del>

2) Modification partielle d'une zone 1AU en zone UXa

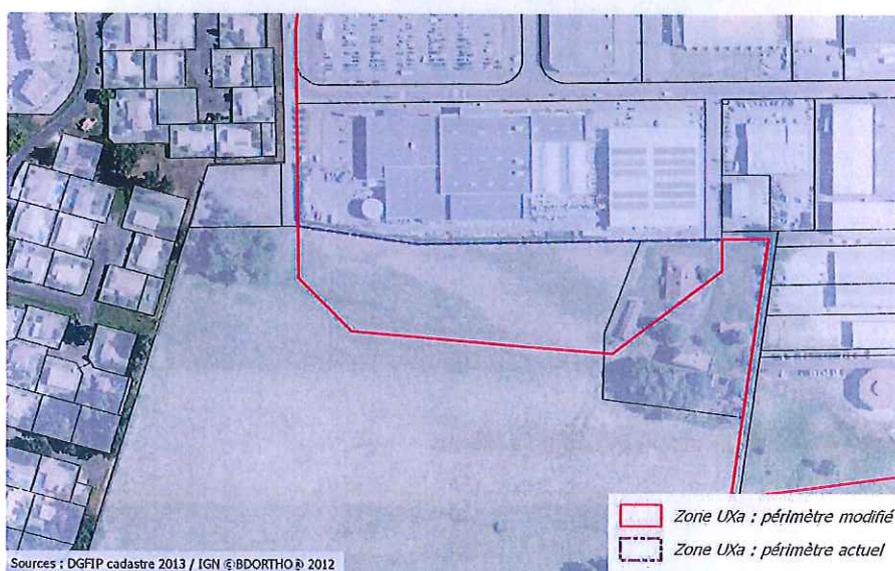
Le gestionnaire du magasin Brico Bâti Jardi Leclerc a présenté un projet de restructuration de l'établissement et de création d'un nouveau service d'enlèvement de marchandises. Cette évolution est nécessaire pour le maintien de cette activité et est autorisée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

Pour réaliser ce projet, le magasin doit s'étendre et créer une zone de livraison sur une partie de terrain située à l'arrière du bâtiment, au-delà de la parcelle qu'il occupe actuellement ; cette parcelle constitue la limite Sud d'une zone UXa du P.L.U..

*Plan de situation*



*Emprise de la modification du zonage*



Il convient donc pour permettre la réalisation du projet de restructuration du magasin d'étendre la zone UXa du P.L.U. sur une partie restreinte des propriétés voisines (cadastrées section KX n° 80 et 84), situées actuellement en zone 1AUa du P.L.U.. Celles-ci ont été acquises par la société propriétaire du magasin et feront ultérieurement l'objet de projets commerciaux pour la parcelle n°80 et d'aménagement de lotissements d'habitations pour la parcelle n°84.

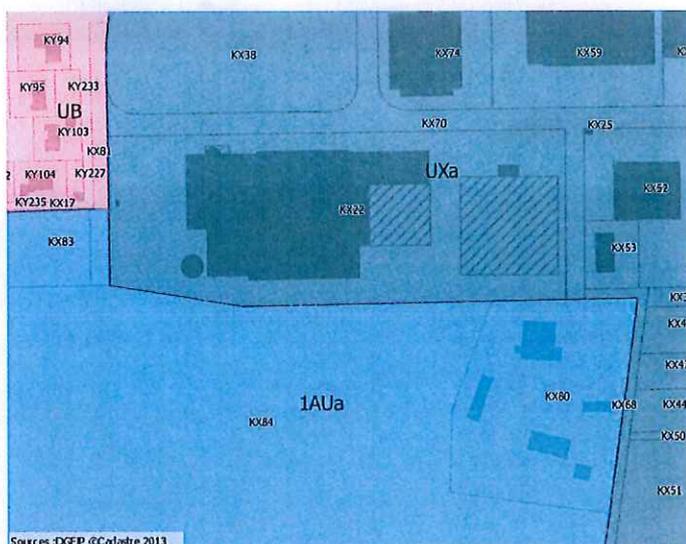
Cette modification de zonage n'a pas d'impact sur la destination des locaux constructibles, puisque la construction de locaux commerciaux est autorisée en zone 1AUa. Cependant, elle

permet de disposer d'une hauteur maximale de bâtiments plus favorable et davantage en adéquation avec le projet. En contrepartie, le passage en zone UXa va permettre de demander au pétitionnaire de réaliser des aménagements paysagers qui sont requis par l'article 13 du règlement de la zone UX au droit des limites avec les zones d'habitations. Ces aménagements permettront de réduire l'impact des bâtiments existants et futurs donnant directement sur la vallée du Lot.

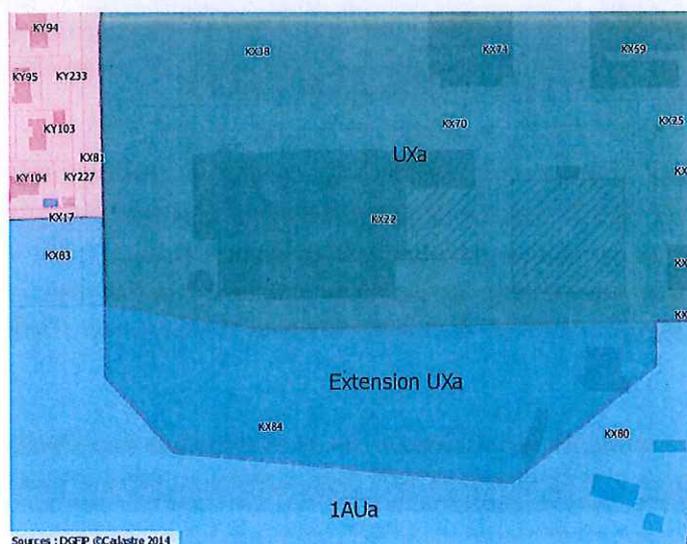
L'extension de la zone UXa d'une surface de 14000 m<sup>2</sup> permettra d'accueillir les bâtiments, les voies nécessaires à la restructuration de l'activité et les aménagements paysagers exigés par le P.L.U..

Par conséquent, il est proposé de modifier partiellement une zone 1AUa en zone UXa du P.L.U. comme suit.

*Extrait du plan de zonage avant modification*



*Extrait du Plan de zonage après modification*



### 3) Modifications du règlement

#### a) Description thématique des modifications

Les numéros des modifications indiquées ci-après sont les numéros d'ordres des différentes modifications détaillées dans le paragraphes b) ci-après.

Les modifications du règlement ont pour objet de :

- Corriger des erreurs de rédactions ou apporter des précisions de vocabulaire :  
Modifications n° 10, 12, 28, 39 et 40
- Corriger des erreurs de mise en forme de paragraphe ou ajouter des titres :  
Modifications n° 8, 19, 31, 35 et 41
- Supprimer ou modifier des dispositions pour prendre en compte de nouveaux textes de loi : Modifications n° 3, 5, 7 et 11
- Corriger des erreurs provenant de modifications du P.L.U. précédentes : Modifications n° 1, 32, 33 et 43
- Elargir l'application de règles issues de modifications du P.L.U. précédentes :  
Modifications n° 13, 34, 37, 38 et 45
- Compléter ou corriger des règles de façon à remplir des vides du règlement :  
Modifications n° 9 et 20
- Corriger un ensemble de règles de façon à faciliter l'implantation :
  - des bâtiments annexes : Modifications n° 2, 16, 18, 21, 22, 25, 26 et 36
  - des abris de jardin sans fondation : Modifications n° 14, 15, 17 et 27
- Assouplir les règles suivantes :
  - Modification n° 4 : Suppression de l'interdiction de groupes de garages non lié à une opération en centre-ville
  - Modification n°9 : Diminution de la largeur de voies à créer de 4,5 m à 4 m
  - Modification n° 42 et 46 : Modification des obligations en matière de plantation de haies en limites séparatives et de création d'aires de stationnement côté rue en zone UX
  - Modification n° 44 : Suppression des obligations en matière de stationnement pour les services publics dans les parties urbaines de la ville
  - Modification n° 23 et 24 : Augmentation de l'emprise au sol maximale dans les parties agglomérées de la ville
- Durcir les règles suivantes :
  - Modification n° 29 : Intégration des panneaux photovoltaïques dans couverture
  - Modification n° 30 : Réglementations concernant les couleurs de tuiles et d'enduit
  - Modification n° 23 et 24 : Diminution de l'emprise au sol maximale dans les secteurs de coteaux.

## b) Description des différentes modifications

### **Sommaire et chapitres**

#### - Modification n°1

Objet : Ajout dans le titre 1 du sommaire de : « Article 5 : Nuisances sonores »

Motif : Paragraphe précédemment ajouté dans les dispositions générales et non répertorié dans le sommaire

#### - Modification n°2

Objet : Intégrer après les « Dispositions générales » un nouveau chapitre « Titre 2 : Schémas explicatifs » et à la suite une page contenant des schémas expliquant les règles d'implantation des annexes en limites séparatives.

Modifications du sommaire : Intégration du « Titre 2 : Schémas explicatifs » et de « Article 1 : Règles d'implantation des annexes en limites séparatives » - Modification en Titre 3 des « Dispositions applicables aux zones »

Motif : Clarifier l'application de règles

### **Caractère et vocation de la zone :**

#### - Modification n°3

Objet : En zones UA, UB, UC, UD et 1AU, supprimer la phrase concernant le % de logements adaptés aux personnes handicapées dans le cas de logements collectifs

Motif : Mention non conforme aux dispositions réglementaires de 2006 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des logements du Code de la Construction et de l'Habitation

### **Article 1**

#### - Modification n°4

Objet : Supprimer l'interdiction des groupes de garages en zones UAa et UAb, en indiquant qu'ils sont interdits en zones UAc et UAd

Motif : Permettre la création de places de stationnement privatives dans ou à proximité du centre-ville qui favoriseront la réhabilitation des logements vacants du centre-ville

#### - Modification n°5

Objet : En zone A, suppression de la phrase concernant le secteur inondable

Motif : Inutile ou inexacte depuis l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation

#### - Modification n°6

Objet : En zone N – secteur Nc, dans la première phrase, supprimer les termes « , des constructions ou installations existantes »

Motif : Dispositions inapplicables (changements de destination interdits plus loin)

### **Article 2**

#### - Modification n°7

Objet : Dans le « Rappel » des différentes zones, remplacer les termes « déclaration de travaux » par « déclaration préalable »

Motif : Adaptation du règlement à la réforme de 2007

**- Modification n°8**

Objet : En zone Uc, transformer la phrase commençant par « Les occupations et utilisations du sol suivantes... » en titre muni du numéro « 2) » et souligner

Motif : Erreur de mise en forme des paragraphes

**Article 3****- Modification n°9**

Objet : Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU, modifier les phrases concernant la largeur des voies d'accès à créer, la palette de retournement et l'aire de rebroussement en ajoutant aux termes « cinq logements et plus » les termes « ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus » et aux termes « deux à quatre logements » les termes « ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements ».

Par ailleurs, dans ces zones, la largeur de 4,5 m sera remplacée par la largeur de 4 m, pour revenir à la situation existante avant la dernière évolution du règlement du P.L.U., et l'organisation des phrases sera modifiée comme suit :

« Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :

- 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
  - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
  - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
- 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.

Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.

Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.

Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements. »

Motifs :

Ne pas réglementer la capacité de la voirie uniquement selon le nombre de logements  
L'augmentation de la largeur des voies desservant 4 logements à 4,5 m, d'une part, s'est révélée être parfois difficilement applicable et sans intérêt probant au niveau de la sécurité et, d'autre part, rend plus difficile les opérations de densification des parcelles partiellement bâties (BIMBY).

**Article 4****3) Réseaux divers****- Modification n°10**

Objet : En zones UA, UB, UC, UD et UE, remplacer une virgule par les mots « ou en » comme suit : Les réseaux « devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés... »

Motif : Erreur de rédaction

## Article 5

### - Modification n°11

Objet : Indiquer « Non réglementé » dans toutes les zones (modifié en UAc, UAd, UDb, UDe, A et Nh)

Motif : Prise en compte de la loi ALUR

## Article 6

### - Modification n°12

Objet : En zone UB, la phrase relative à une orientation d'aménagement est modifiée en remplaçant le mot « il » par « le projet » et en simplifiant la formulation comme suit : « Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer. »

### - Modification n°13

Objet : Ajouter cette phrases dans les zones UAb et UC.

- Motif : Erreur de rédaction et étendre cette règle à toutes les zones concernées par les orientations d'aménagement des entrées de ville

### - Modification n°14

Objet : En zone UB, supprimer la phrase « Les abris sans fondations peuvent être autorisés sans référence à la voie. ».

### - Modification n°15

En zone UA, supprimer la phrase « Dans l'ensemble de la zone UA, les abris de jardins sans fondation pourront être implantés sans référence à l'alignement ou aux limites séparatives. »

- Motif : Eviter l'implantation d'annexes pouvant être de moindre qualité architecturale le long des voies et favoriser leur implantation à l'arrière du terrain

## Article 7

### - Modification n°16

Objet : En zones UA, UB, UC, UD, 1AU et Nh, phrase suivante à ajouter :

« Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière. »

Motif : Faciliter l'implantation d'annexes en limites séparatives (règles de hauteur assouplies) tout en protégeant le bon ensoleillement des parcelles voisines.

### - Modification n°17

Objet : En zones UA, UB, UC, 1AU et Nh, remplacer le paragraphe concernant l'implantation des abris de jardins par le paragraphe suivant :

« Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie. »

Motif : Faciliter l'implantation d'annexes sur les terrains de petites dimensions tout en encourageant la plantation de haies permettant de camoufler ces constructions légères pouvant être de moindre qualité architecturale.

- Modification n°18

Objet : En zone Nh, supprimer la 2ème phrase relative à l'implantation des dépendances

Motif : Harmoniser les règles entre les différentes zones

- Modification n°19

Objet : En zone UE, mettre la même hauteur d'interligne entre chaque paragraphe et enlever les effets de caractères sur les termes « Dans le secteur UEb »

Motif : Erreur de mise en forme des paragraphes susceptible d'entraîner des erreurs d'application des règles

**Articles 6 et 7**

- Modification n°20

Objet : Dans toutes les zones, ajouter, à la phrase concernant les modalités d'application des reculs, des dispositions prenant en compte, d'une part, les cas des terrasses couvertes et des auvents et, d'autre part, le cas de bâtiments comportant des parties de façades décalées, comme suit : « Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et de auvents. »

Motif : Comblent des vides de la réglementation actuelle du PLU

**Article 8**

- Modification n°21

Objet : En zones UA, UB, UC, 1AU et Nh (en zone Nh, préciser en début de phrase « En secteur Nh, une... »), ajouter les phrases suivantes :

« Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines). »

- Modification n°22

Objet : En zones UA, UB, UC, UD, 1AU et Nh, à la suite, ajouter la phrase suivante :

« L'implantation des piscines n'est pas réglementée. »

- Motif : Faciliter l'implantation d'annexes sur les terrains de petites dimensions

**Article 9**

- Modification n°23

Objet : Modifier la valeur du coefficient d'emprise au sol comme suit :

Zones P.L.U.	Avant modification	Après modification
UAa et UAb	Non réglementé	Non réglementé
UAc	40%	60%
UAd	40%	40%
UB	60%	80%
UC	60%	60%
UDa	60%	60%
UDb et UDc	60%	10%

UE	Non réglementé	Non réglementé
UX	60%	80%
IAU	50%	80%
A	Non réglementé	Non réglementé
N	Non réglementé	Non réglementé
Exception zone Nh	30%	30%

- Modification n°24

Objet : Dans toutes les zones où l'emprise au sol est réglementée, ajouter la phrase suivante :  
« L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

- Motif : Favoriser la densité dans les zones urbaines et limiter la densité dans les secteurs de coteaux

### Article 10

- Modification n°25

Objet : Dans toutes les zones, supprimer la fin de la 1ère phrase relative aux modalités de calcul de la hauteur des bâtiments après les termes « (terrain naturel après travaux) ».

Motif : Simplifier la formulation car les règles de hauteur édictées dans les articles 10 du PLU précisent jusqu'où la hauteur est mesurée, de plus, permettre d'ajouter des règles de hauteur calculées en tous points des bâtiments

- Modification n°26

Objet : En zones UA, UB, UC, UD, IAU et Nh, les deux phrases concernant la hauteur maximale des bâtiments annexes sont remplacées par les phrases suivantes :

«Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative. »

- Modification n°27

Objet : En zones UA, UB, UC, IAU et Nh, ajouter la phrase suivante :

« Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative. »

- Motif : Faciliter l'implantation d'annexes en limites séparatives (règles de hauteur assouplies) tout en protégeant le bon ensoleillement des parcelles voisines.

## **Article 11**

### - Modification n°28

Objet : Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UX et du paragraphe ajouté ci-dessous, le mot « couvertures » est remplacé par « toitures ».

Dans l'ensemble des zones, harmonisation de la mise en forme des titres « Toitures » et « Couvertures ».

Motif : Erreur de rédaction

### **Dispositions générales**

### - Modification n°29

Objet : Ajouter dans toutes les zones, la phrase suivante : « Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture. »

Motif : Assurer la bonne insertion architecturale des projets

### - Modification n°30

Objet : Dans les zones UA, UB, UC, UD, IAU, N et A, insérer les 2 phrases suivantes : « Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun).

Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016). »

### - Modification n°31

Objet : Dans la zone A, ajouter le titre « Bâtiments agricoles » avant la phrase « Les couleurs de toitures seront... »

- Motif : L'aspect des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les caractéristiques des constructions locales et ajout d'un titre permettant une compréhension plus sûre de la règle

### - Modification n°32

Objet : En zone UA, supprimer la 1ère phrase relative à la ZPPAUP

Motif : Phrase inutile et le périmètre de la ZPPAUP ne correspond pas à une zone ou à une sous-zone du PLU.

### - Modification n°33

Objet : Dans la zone UB, supprimer la phrase : « Les matériaux des annexes (abri bois,...) sont autorisés. »

Motif : Phrase incompréhensible

### - Modification n°34

Objet : En zones UAc et UAd, UCb, UD, IAU et N, dans la partie « Dispositions générales », le paragraphe suivant est ajouté : « Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement. ».

Motif : Permettre des projets de conceptions architecturales contemporaines de qualité dans les zones où des règles engendrent des volumes de bâtiments de type plus traditionnel

### - Modification n°35

Objet : En zone UE, séparer les 2 phrases relatives aux toitures et à la hauteur des clôtures.

Motif : Erreur de rédaction

## Toitures

### - Modification n°36

Objet : Dans le paragraphe relatif aux toitures monopentes, supprimer la partie de phrase suivante : « et la hauteur est égale ou inférieure à 3 m au faîtage, lorsque celui-ci est situé en limites séparatives. »

Motif : Le cas d'une annexe de moins de 30 ou 50 m<sup>2</sup> non implantée en limite séparative n'est pas applicable avec la formulation précédente et la hauteur en limite séparative est traitée dans la nouvelle rédaction de l'article 10.

### - Modification n°37

Objet : En zone UA, dans la partie « Toitures », lier les 2 premiers paragraphes en supprimant le retour à la ligne et dans la 1ère phrase, intégrer le mot « minimum » après le mot « pentes » et les termes « dans la mesure du possible » en fin de phrase, comme suit :

« En zone UAa et UAb, les toitures seront à deux pentes minimum de l'ordre de 25% à 35%, le faîtage étant parallèle à la voie dans la mesure du possible. Les toitures terrasse peuvent être autorisées à condition de construire, à partir du nu de la façade, une partie de couverture respectant une pente de l'ordre de 25 % à 35 % pour assurer une continuité visuelle de la voie. »

Motif : Le 2ème paragraphe est à appliquer en zone UAa et UAb et assouplir la 1ère règle pas assez souple comme dans les autres zones

### - Modification n°38

Objet : En zone UD, supprimer le titre « Clôtures » (erreur), le paragraphe concernant les toitures monopentes et celui concernant les toitures terrasses.

Motif : Permettre des projets de conceptions plus contemporaines

### - Modification n°39

Objet : En zone UX, supprimer la virgule entre « toiture » et « terrasse » dans la phrase relative aux couvertures.

Motif : Erreur de rédaction

## Clôtures : dispositions générales

### - Modification n°40

Objet : Sauf en zone UE, dans le paragraphe relative à l'intersection des voies, remplacer les termes « en dur » par « opaques »

Motif : Précisions facilitant l'instruction des demandes et prenant en compte la préoccupation de conserver une transparence des clôtures à l'angle des voies pour des raisons de sécurité

### - Modification n°41

Objet : En zones UA et UE, mettre à la ligne la dernière phrase des dispositions générales des clôtures et ajouter en début de la phrase les termes « En limites séparatives, les... »

Motif : Erreur de mise en forme des paragraphes et modification évitant les contradictions réglementaires

## Clôtures

### - Modification n°42

Objet : En zone UX, dans la première phrase, après les termes « Sauf nécessité technique à

justifier, les clôtures » ajouter les termes « sur voies publiques ou privées » et supprimer les termes « de 50 cm au maximum ». Mettre à la ligne la dernière phrase des dispositions générales et ajouter en début de la phrase les termes « En limites séparatives, les... »  
Motifs : Règle inapplicable sur l'ensemble du pourtour des parcelles et modifications évitant les contradictions réglementaires

### **1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée**

- Modification n°43

Objet : Sauf en zones UE, UX et A, la première phrase est modifiée comme suit :

« Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives,
- et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre. »

Motif : Correction d'une erreur de rédaction et permettre de nouveaux dispositifs de clôtures.

### **Article 12**

- Modification n°44

Objet : Dans les zones UA, UB, UC, UE, UX et 1AU, ajouter en début d'article la phrase suivante : « Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Motif : Ne pas bloquer l'adaptation des services publics destinée à accompagner la densification et le renouvellement urbain des zones urbaines de la ville

### **Article 13**

- Modification n°45

Objet : Ajouter en zone UC la phrase suivante : « Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement. » et en zone 1AU la phrase suivante : « Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées. »

Motif : Généraliser à toutes les zones urbaines l'obligation de planter les espaces libres des terrains et notamment les aires de stationnement

- Modification n°46

Objet : Dans le zone UX, supprimer l'obligation d'aménager l'espace libre entre le bâtiment et la rue en aire de stationnement en modifiant la phrase comme suit : « L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal devra recevoir au moins partiellement un aménagement végétalisé. »

Motif : Favoriser l'aménagement des aires de stationnement en fond de parcelle derrière les bâtiments

Par ailleurs, plusieurs corrections orthographiques ont été réalisées sur l'ensemble du règlement et les notes de bas de pages ont été réalignées.

## IV INCIDENCES DU PROJET SUR LE P.L.U.

### 1) Portée des modifications

Les modifications apportées au P.L.U. sont majoritairement destinées à corriger des erreurs matérielles, qui n'ont pas d'impact sur les possibilités de construire.

Quelques modifications du règlement ont été réalisées afin de poursuivre ou adapter des évolutions du règlement effectuées précédemment ou afin de répondre à l'apparition de nouveaux type de projets ou de nouveaux textes de loi.

D'une façon globale, les modifications apportées soit n'ont pas d'influence sur les possibilités de construire, soit ont tendance à augmenter légèrement celles-ci.

Ainsi, les évolutions importantes intégrées aux règles d'implantation des bâtiments annexes et des abris de jardin sans fondation réduisent les distances nécessaires entre bâtiments ou par rapport aux limites séparatives, afin de faciliter leur construction sur des parcelles de petites dimensions. Cependant, les nouvelles règles préservent également les propriétés voisines d'une perte d'ensoleillement trop conséquente.

De la même façon, les changements apportés aux emprises au sol maximales (article 9) permettent une densification accrue des parcelles situées dans la partie agglomérée de la ville. Par contre, une réduction de l'emprise au sol maximale autorisée a été appliquée dans les secteurs de coteaux, situés en extensions Nord de Villeneuve sur lot, afin d'éviter une trop forte densification de ces zones, qui aurait un impact important sur leurs qualités paysagères et sur le ruissellement des eaux pluviales vers la partie agglomérée de la ville. (Voir ci-après les justifications particulières)

Enfin, une modification relative au gabarit des voies desservant de 2 à 4 logements va permettre de faciliter la construction de nouveaux logements sur des parcelles partiellement bâties et ainsi de favoriser la densification des zones urbaines.

Par ailleurs, seules deux nouvelles règles engendrent des contraintes plus restrictives mais celles-ci intéressent des modalités d'ordre technique ou esthétique, qui ne réduisent pas les possibilités de construire.

Enfin, les modifications apportées au plan de zonage sont très limitées. Elles n'ont aucune incidence sur les orientations générales du Programme d'Aménagement et de Développement Durable.

### 2) Justifications particulières de la réduction de l'emprise au sol maximale en zones UDb et UDe

#### - Justifications paysagères

Les secteurs concernés par la réduction de l'emprise au sol maximale autorisée sont des zones d'extensions d'urbanisation implantées sur les collines situées au Nord de la bastide de

Villeneuve sur Lot (notamment les pechs de Plaisance, de La Calvétie, de Monfabès, de Durant...). Ils sont situés en zones UDb et UDe du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif est de préserver la lisibilité de ces coteaux dans le paysage, en sauvegardant la mixité entre le bâti et le végétal et donc en interdisant une densification trop importante des constructions. Il s'agit d'une part de conserver à ces espaces leur rôle essentiel de transition, qui permet d'organiser clairement les paysages de l'agglomération dans la vallée du Lot, et d'autre part les qualités paysagères de ceux-ci, dont les caractéristiques sont :

- des distances importantes entre habitations,
- des proportions architecturales modestes,
- des parcelles constructibles de tailles importantes,
- des espaces végétalisés préservés au milieu des habitations.

La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) du 24/03/2014, en supprimant la taille minimale des terrains constructibles (article 5), rend le risque de densification de ces espaces très présent. Quelques demandes de division de terrain en vue de créer des lots de dimensions plus réduites ont déjà dû être acceptées dans ce secteur. A terme, le risque est la disparition du coteau derrière une urbanisation trop dense.

La Municipalité de Villeneuve sur Lot a donc choisi de modifier le règlement du P.L.U. afin de réduire l'emprise au sol maximum sur ces zones pour préserver au plus vite leurs qualités paysagères.

Cette réflexion devra être poursuivie et complétée dans le cadre du futur P.L.U.I., peut-être en modifiant la nature de ces zones.

*Extrait du « Guide paysages et urbanisation dans le département du Lot-et-Garonne »*

*Etude réalisée par l'Agence B. Folléa – C. Gautier, paysagistes DPLG, éditée en sept. 2001*

*« Les collines de la Calvétie, au Nord de Villeneuve-sur-Lot, reçoivent les extensions d'urbanisation de la ville-bastide. Le relief fortement ondulé fait surgir des buttes arrondies : les pechs. Au cours des deux dernières décennies, les habitants de Villeneuve ont colonisé ces buttes en développant une urbanisation diffuse, individuelle et très éclatée, sur les pentes au milieu de nombreuses prairies et parcelles cultivées. Si le « socle » de ce paysage reste rural, les constructions récentes lui ont apporté une touche urbaine, créant un paysage nouveau de « collines résidentielles ».*

*Dans l'aire des grandes zones urbaines, ces nouveaux « quartiers » sont des espaces de qualité où les valeurs paysagères de la campagne perdurent. Ce sont des paysages de transition, d'imbrication, de relations entre la ville et la campagne : on installe la ville dans la campagne et l'on fait entrer la campagne dans la ville. »*

**- Incidences sur la constructibilité globale des zones « constructibles »**

La réduction du coefficient d'emprise au sol maximale dans les zones UDb et UDe s'est accompagnée d'une augmentation de celui-ci dans de nombreuses zones urbaines ou à urbaniser.

En effet, la Municipalité a souhaité signifier qu'il ne s'agit pas de lutter contre la densification des zones centrales de la ville mais de répondre à une préoccupation d'ordre paysagère ponctuelle et justifiée.

Ainsi d'un point de vue global sur l'ensemble des zones U et 1AU, la surface de terrain constructible, résultant des évolutions des emprises au sol maximales et des surfaces des différentes zones du P.L.U., a augmentée de 8,7 %.

Il est à noter que l'emprise au sol maximale n'a pas été augmentée à 100 % dans la plupart des zones constructibles, car dans le cadre du P.L.U.I. une réflexion sur la continuité de la trame verte dans le centre-ville sera menée, avec peut-être l'intégration du coefficient de biotope initié par la loi A.L.U.R..

### 3) Incidences du projet de modification

#### - Compatibilité avec le code de l'urbanisme

Les modifications apportées au P.L.U. permettant de densifier davantage les zones agglomérées de Villeneuve sur Lot s'inscrit dans les principes généraux de développement durable des dernières évolutions législatives (lois de Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, Urbanisme et Habitat de 2003, Engagement National pour l'Environnement de 2010). Elles mettent en application les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion économe de l'espace, en favorisant le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, ainsi que celles relatives à la protection des paysages. Par ailleurs, elles intègrent les évolutions engendrées par la loi A.L.U.R. de 2014.

#### - Incidences des modifications sur les normes supérieures au P.L.U.

Les modifications du P.L.U., ne modifiant pas la constructibilité globale des zones et ne modifiant que très ponctuellement le plan de zonage, n'ont pas d'incidence sur :

- les plans de préventions des risques naturels,
- les risques technologiques ou les installations classées,
- les schémas directeurs d'aménagement ou de gestion des eaux,
- les servitudes d'utilités publiques.

En effet, les modifications s'appliquent principalement sur les parties agglomérées de la commune, qui sont très peu concernées par les risques naturels et technologiques.

Il est à noter que risque inondation est peu prégnant sur les zones construites de Villeneuve sur Lot et avait été pris en compte par le P.L.U., à travers l'application de l'atlas des zones inondables. Par conséquent, le Plan de Prévention des Risques Inondation et Instabilité des berges du Lot récemment annexé au P.L.U. n'engendrent pas de contrainte importante supplémentaire.

#### - Respect du P.L.U. et du P.L.H.

La modification n°6 ne remet pas en cause les orientations générales du P.L.U. et s'inscrit au contraire dans la continuité du P.L.U. et de ces modifications précédentes en les adaptant aux évolutions législatives et réglementaires. En effet, elle respecte les objectifs du P.L.U. consistant à renforcer la constructibilité de la partie centrale de l'agglomération urbaine, tout en confortant la préservation des collines entourant celle-ci.

La mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat et la satisfaction de ses objectifs seront facilitées

par les dispositions favorisant le densification du centre-ville.

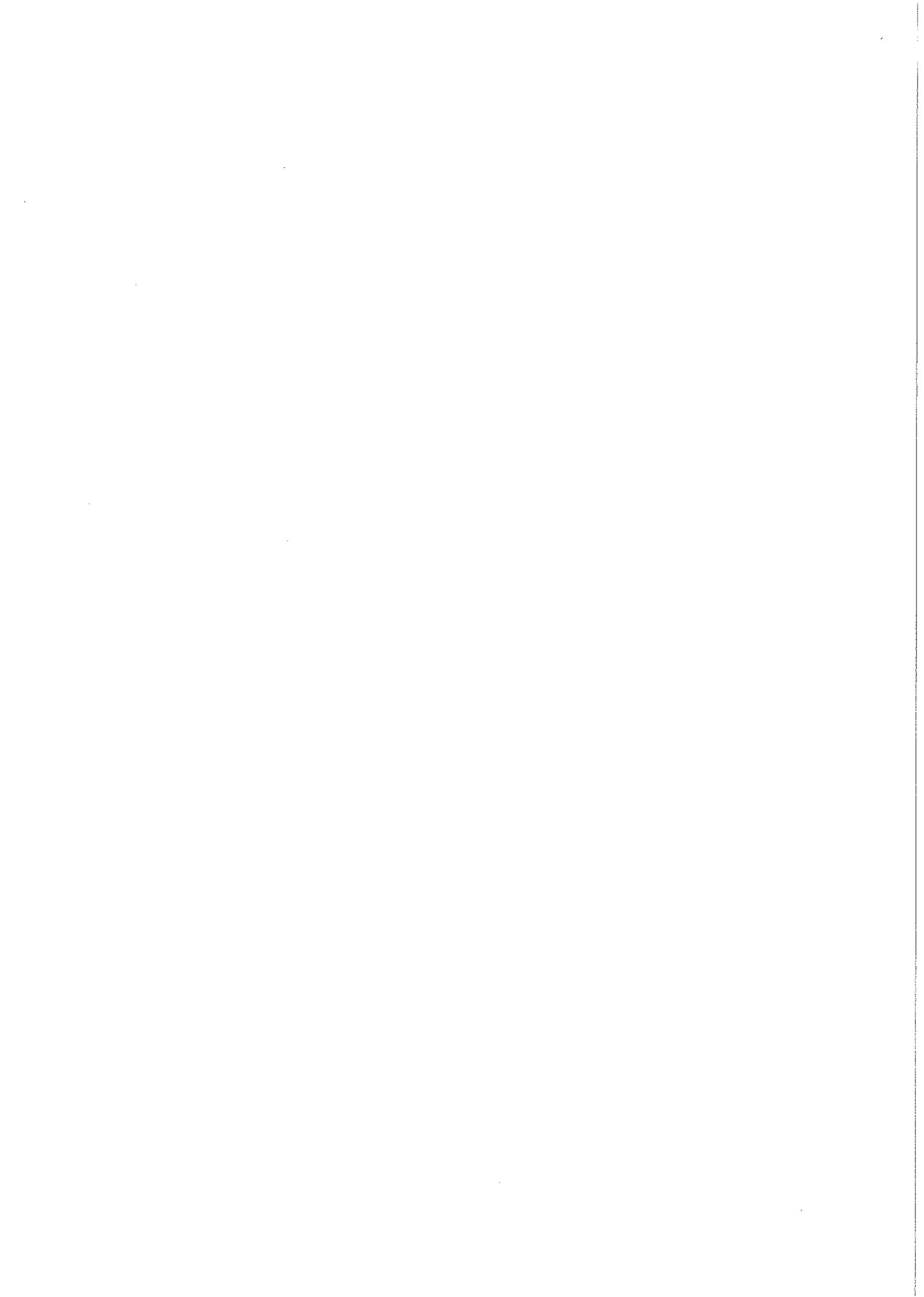
**- Respect du champ d'application de la modification**

Les modifications apportées n'entrent pas dans le champ de la révision car elles :

- ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ne portent pas atteinte à un Espace Boisé Classé ou à une zone naturelle ou agricole,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques ou de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

Les modifications apportées, majorant de plus de 20% dans une zone et diminuant dans une autre zone les possibilités de construire, n'entrent pas dans le champ d'application de la modification simplifiée.

La procédure requise est donc la modification et le projet est par conséquent soumis à enquête publique.



**DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
de Villeneuve sur Lot  
MODIFICATION N°6**

**Pièce 4**

**Règlement**



- *Approbation du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 19 juillet 2006*
- *Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 15 février 2007*
- *Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 13 juillet 2007*
- *Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 08 avril 2010*
- *Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 22 février 2013*
- *Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 28 novembre 2014  
(Plan de Prévention des Risques Inondation et Instabilité des berges du Lot)*
- *Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 15 avril 2015*
- *Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le : ..... 19 juin 2015*

**Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire du 19/06/2015**

**Le Président de la C.A.G.V.  
Patrick CASSANY**



# SOMMAIRE

---

## **TITRE 1 : Dispositions générales**

Article 1 : Champ d'application territorial

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives au PLU

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Nuisances sonores

## **TITRE 2 : Schémas explicatifs**

Article 1 : Volumes maximum constructibles des annexes implantées en limite(s) séparative(s)

Article 2 : Palette de retournement et aire de rebroussement

## **TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones**

UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, A, N

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Le stationnement

Article 13 : Les espaces libres et les plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

**Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Villeneuve-sur-Lot.

**Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- L'article L.421-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'Urbanisme (*permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.423-1 et s. et les articles R.424-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*certificats d'urbanisme*)
- L'article L.431-1 et s., l'article R.431-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux constructions*)
- L'article L.441-1 et s., l'article R.441-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux aménagements*)
- L'article L.451-1 et s., l'article R.451-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux démolitions*)
- Les articles L.130-1 et s. du Code de l'Urbanisme *relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)*
- L'article L.111-1.1 du Code de l'Urbanisme (*Directives Territoriales d'Aménagement*)
- Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,...*)
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (*vestiges archéologiques*)
- L'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme (*déclaration de clôture*)
- Les articles L.443-1, R.443-1 et s., R.111-31 et s. du Code de l'Urbanisme (*camping, caravanage, dispositions relatives aux habitations légères de loisirs,...*)
- L'article R.111-2, dont les termes sont reproduits ci-après :
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Les articles relatifs aux servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

**→ Pour mémoire :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code forestier.
- Le stationnement des caravanes est réglementé par l'article R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC, UD, UE, UX
- à urbaniser => 1AU
- agricoles => A
- naturelles => N

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 3.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et s. du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les terrains classés en « terrains cultivés en zone urbaine » L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme
- Le périmètre de la ZPPAUP
- Le périmètre de la ZAC
- Une trame spécifique pour le risque inondation.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 5 : Nuisances sonores**

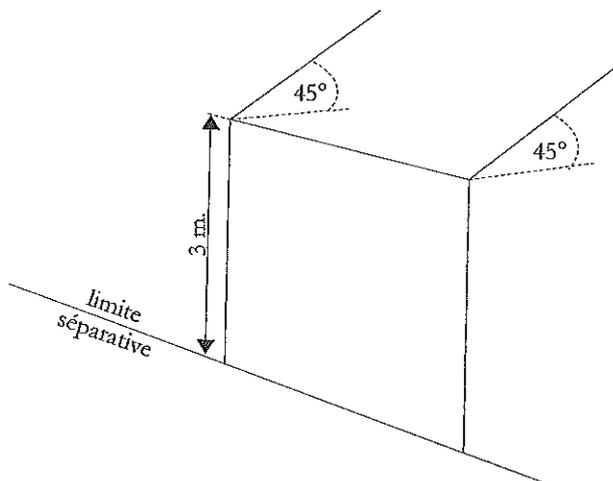
Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°99 1240 du 6 mai 1999 portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

## TITRE 2 : SCHEMAS EXPLICATIFS

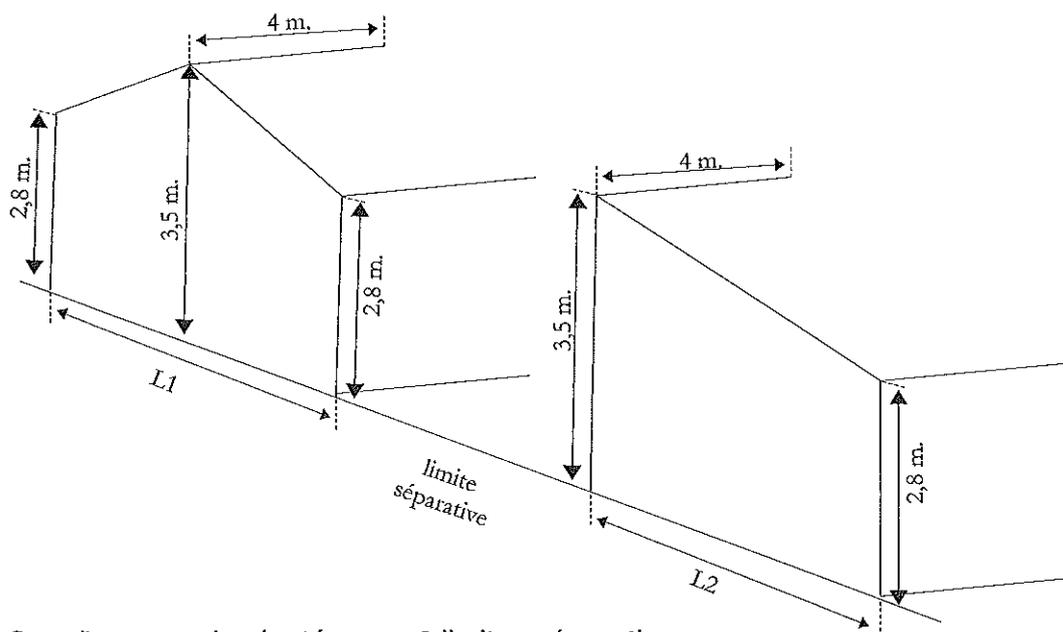
---

**Volumes maximum constructibles des annexes implantées en limite(s) séparative(s)**

- Cas général



- Toitures à pente(s) avec faîtage perpendiculaire à la limite séparative



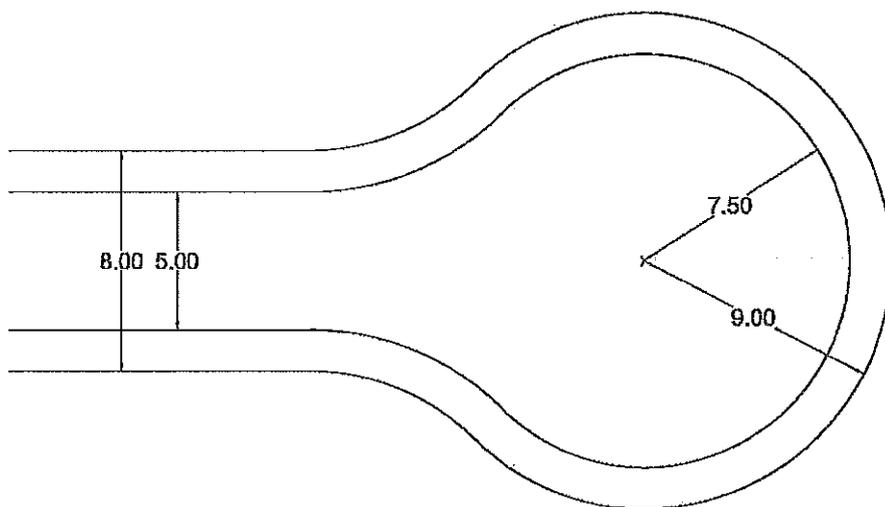
- Cas d'annexes implantées sur 2 limites séparatives

Les règles doivent s'appliquer selon les cas rencontrés sur chaque limite en appliquant la hauteur maximale la plus contraignante.

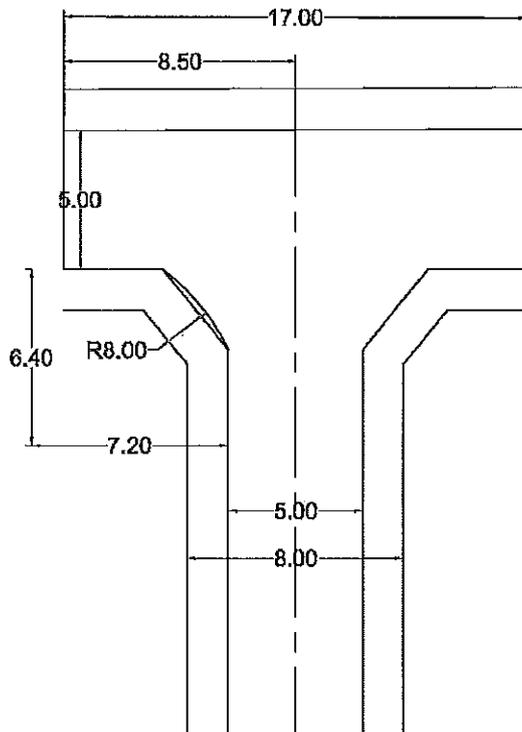
- Pour rappel :  $L1 + L2 + \dots \leq 10m$

### Palette de retournement et aire de rebroussement

#### Palette de retournement



#### Aire de rebroussement



### **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## ZONE UA

### ***Caractère et vocation de la zone***

La zone UA correspond au centre ancien de Villeneuve-sur-Lot, elle a pour vocation de recevoir les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

La zone UA est composée de 4 secteurs :

- ⇒ **UA a** : secteur de la bastide, périmètre de la ZPPAUP
- ⇒ **UA b** : extension urbaine de première couronne
- ⇒ **UA c, UA d** : correspondant aux hameaux de Soubirous et Sainte Radegonde.

### **Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- En zones UA c et UA d, les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.

### **Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

**Dans les secteurs UA a et UA b :**

- Les installations à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

**Dans les secteurs UAc et UAd :**

- Les installations à usage d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ou de commerce sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation existante.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

---

**Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>1</sup>**


---

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.

<sup>1</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude. Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions. Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

---

#### **Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

##### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

##### **2) Assainissement**

###### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

###### ***Eaux usées***

Pour les secteurs UA a et UA b, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur, pour les secteurs UA c, UA d.

##### **3) Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

**Article UA 5 : La superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

**Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées :

- ⊙ à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- ⊙ à 20 mètres de l'axe des autres voies départementales.

**Pour le secteur UA a**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

**Dans le secteur UAb**, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

**Pour les secteurs UA c et UA d**, l'implantation des constructions devra être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Dans l'ensemble de la zone UA, les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

**Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans le secteur UA a**, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives sur une profondeur de 5 m par rapport à la voie. Au delà de la profondeur de 5 m par rapport à la voie, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à 4m.

**Dans les secteurs UAb, UA c et UA d**, les constructions seront implantées en limites séparatives latérales ou avec un retrait de 4 mètres.

**Cependant, les constructions annexes** d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

<sup>2</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

---

#### **Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 m, dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires ou non réservées à l'habitation.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les transformateurs EDF sont exemptés de cette règle.

---

#### **Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions**

---

**En zones UAa et UAb**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**En zone UAc**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60%.

**En zone UAd**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40%.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

#### **Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

##### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

**Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage. Cette hauteur est portée à 15 mètres à l'égout du toit pour les équipements de service public.

**Dans le secteur UAb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles sur rue et ponctuellement un R+3 en cœur d'îlot. La hauteur sera limitée à 11m à l'égout du toit.

**Pour les secteurs UAc et UAd**, la hauteur est de 7 m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

## **Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Dans les zones UAc et UAd, des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### **↙ Toitures**

En zone UAa et UAb, les toitures seront à deux pentes minimum de l'ordre de 25% à 35%, le faîtage étant parallèle à la voie dans la mesure du possible. Les toitures terrasse peuvent être autorisées à condition de construire, à partir du nu de la façade, une partie de couverture respectant une pente de l'ordre de 25 % à 35 % pour assurer une continuité visuelle de la voie.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

### **↙ Clôtures : dispositions générales**

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### **1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée**

→ Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives,
- et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

**Article UA 12 : Le stationnement**

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UAa : Non réglementé.

En zone UAb, non réglementé pour :

- les projets d'aménagement de bâtiment(s) existant(s) ne créant pas de surfaces de plancher,
- pour les projets de changement de destination de bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment(s) dont la surface totale (surfaces de planchers additionnées aux surfaces taxables existantes de toutes les parties de bâtiments modifiées) est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les règles ci-dessous s'appliquent :

- en zones UAc et UAd,
- en zone UAb en cas de création de surfaces de plancher et en cas de changement de destination de bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment(s) dont la surface totale (surfaces de planchers additionnées aux surfaces taxables existantes de toutes les parties de bâtiments modifiées) est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement Uniquement en zones UAc et UAd : 2 par logement avec un minimum de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 pour 2 chambres
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

- 2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

---

**Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.  
Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

---

**Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE UB

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone UB correspond à une zone d'habitat qui pourra recevoir commerces et services.

### **Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L. 123-1-9° en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

### **Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### 1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

#### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de la déviation sud-ouest de Villeneuve-sur-Lot entre la RN 21 et la RD 911.

**Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>3</sup>**

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

<sup>3</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

---

**Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

**Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

---

**Article UB 5 : La superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

---

**Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>4</sup>**

---

**Dans tous les secteurs de la zone UB**, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

<sup>4</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

Dans le seul secteur de Paga (Cf. étude L111-1-4 – Amendement Dupont), les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres depuis l'axe de la déviation Nord de la RN 21.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celles-ci à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur prise à l'égout du toit sans être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions, non contiguës sur une même parcelle, doit être de 4 m minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

#### **Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements

(éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

#### **Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

---

#### **Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

##### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

##### **✓ Toitures**

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 50 m². Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

← Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives,
  - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

**Article UB 12 : Le stationnement**

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : 50 % des places de stationnement seront réalisées dans le volume des bâtiments.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 pour 2 chambres
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### **Locaux à vélos :**

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 10 logements, il sera demandé 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à un local à vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

#### **Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

---

#### **Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE UC

### *Caractère et vocation de la zone*

La zone UC correspond à une zone mixte pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

La zone se compose de 2 secteurs :

- **UC a** : secteur d'habitat et d'équipements
- **UC b** : secteur d'habitat individuel.

### **Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L 123 1.9 en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

### **Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### 1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

#### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de la déviation sud-ouest de Villeneuve-sur-Lot entre la RN 21 et la RD 911.

**Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>5</sup>**

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Tout nouvel accès à la déviation de la RN 21 est interdit.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

<sup>5</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

---

**Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

**Eaux usées**

Dans toute la zone UC, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

---

**Article UC 5 : La superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé

---

**Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>6</sup>**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

<sup>6</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans tous les secteurs, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions, non contiguës sur une même parcelle, est de 4 mètres minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

#### **Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

**Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

**Pour les constructions à usage d'habitation**, la hauteur sera de 7 m à l'égout du toit.

**Pour les constructions à usage d'activités** la hauteur sera de 10 m, à l'égout du toit.

Non réglementé pour les équipements publics.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

---

**Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

**Dispositions générales**

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Dans le cas de création ou d'extension de constructions destinées au commerce ou à l'activité artisanale, des matériaux différents (de type bac acier, bardage bois, etc.) pourront être utilisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec les constructions riveraines.

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

✓ **Toitures**

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 50 m². Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

✓ Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives,
  - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

**Article UC 12 : Le stationnement**

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 par chambre
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

- 2) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux logements, surfaces... nouvellement créés, ainsi qu'aux constructions existantes dont la destination est modifiée.

**Locaux à vélos :**

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 10 logements, il sera demandé 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à un local à vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

**Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

---

**Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE UD

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone UD correspond à une zone urbaine périphérique résidentielle à faible densité où prédomine un type d'habitat individuel.

Cette zone se compose des secteurs :

- **UD a** : Courbiac
- **UD b** : Plaisance
- **UD c** : La Galvétie et partie Nord de Courbiac.

### **Article UD 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L 123-1 9° en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

### **Article UD 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

**Dans la zone UD, hormis les secteurs UDb et UDc :**

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

**Dans les secteurs UDb et UDC :**

- Les installations à usage d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, d'entrepôt, d'industrie, de bureaux ou de commerce sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation existante.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

---

**Article UD 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>7</sup>**


---

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.

<sup>7</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

---

#### **Article UD 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

##### 2) Assainissement

###### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

###### *Eaux usées*

Pour le secteur UD a,

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif pour les secteurs UD b et UD c, les constructions nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux usées doivent être traitées avant rejet.

##### 3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

**Article UD 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UD 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>8</sup>**

Pour tous les secteurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

**Article UD 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent en être éloignées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de la façade sans être inférieure à 4 mètres.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

**Article UD 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même parcelle, est de 4 mètres minimum.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

**Article UD 9 : L'emprise au sol des constructions**

En zone UDa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

<sup>8</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

En zone UDb et UDc, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **Article UD 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7 m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

#### **Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

##### *Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

##### *Clôtures : dispositions générales*

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

##### 1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives,

- et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

**2) Les clôtures en limites séparatives**

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

**Article UD 12 : Le stationnement**

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

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe

2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**Article UD 13 : Les espaces libres et les plantations**

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

**Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE UE

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone UE correspond à la zone d'équipements publics ou collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires ou sociaux.

Elle est composée de 3 secteurs :

- **UE a** : Eysses, Adapéi
- **UE b** : Secteur réservé à l'accueil du nouveau Pôle Hospitalier villeneuvois ainsi qu'aux services, équipements et activités liées ou nécessaires à son fonctionnement.
- **UE c** : Courbiac
- **UE d** : Mory, stade.

### **Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Pour le secteur UE a :**

- Les constructions à usage d'habitation, industriel, artisanal.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **Pour le secteur UE b :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle.
- Les établissements et constructions qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un secteur à vocation de soin et de santé.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Pour le secteur UE c :**

- Les bâtiments industriels, artisanaux.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toute nature.

**Pour le secteur UE d :**

- Les bâtiments industriels, artisanaux.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.

**Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

**Pour le secteur UE b :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs notamment de santé, hôtelière, de commerce, de services, de bureau et d'habitation (du personnel).
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes devant, de par leur fonction, résider sur place ou destinés aux élèves et stagiaires du Pôle Hospitalier.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement de la vocation de la zone.

**Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>9</sup>**

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).

<sup>9</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Dans le secteur UEb, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 m de part et d'autre de l'accès. Tout nouvel accès à la Rocade Est, déviation de la RN 21, est interdit.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

---

#### Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

## 2) Assainissement

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

## 3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

## **Article UE 5 : La superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>10</sup>**

***Pour le secteur UE a***, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

***Dans le secteur UEb***, sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum de l'axe de la RN 21, de la déviation et de la RD 911. Cette distance peut être ramenée à 25 m pour les constructions autres qu'habitations (Cf. étude L111-1-4 Amendement Dupont)
- A 10 m minimum de l'axe des voies communales.
- A 50 m au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot sauf pour l'extension des bâtiments d'exploitation agricole, et pour l'accueil limité de logements de fonction édifiés en ordre discontinu, hors zone inondable.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents. Les transformateurs EDF, équipements et locaux techniques liés au fonctionnement du Pôle Hospitalier et ses annexes sont exemptés de cette règle.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

<sup>10</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

---

**Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions seront implantées en respectant la marge de recul imposée dans les documents graphiques.

Dans le secteur UEb, toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à la moitié de sa hauteur, prise à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

---

**Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës sur une même propriété devront être distantes de 4 mètres minimum.

**Dans le secteur UEb**, les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 5 m, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

Les transformateurs EDF, équipements et locaux techniques liés au fonctionnement du Pôle Hospitalier et ses annexes sont exemptés de cette règle.

---

**Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions**

---

Non règlementé.

---

**Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Pour toute construction ou installation ou bâtiment, la hauteur est limitée à :

- 7 m dans les secteurs UEa et UEc à l'égout du toit.
- 18 m dans le secteur UEb à l'égout du toit.
- 15 m dans le secteur UEd à l'égout du toit.

**Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, tuiles ...) ne sera employé à nu.

Les toitures courbes, asymétriques, ... peuvent être autorisées.

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

La hauteur des murs bahuts devra se situer entre 0,50 m et 0,80 m ; et la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront aussi être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

**Dans le secteur UEb :**

- Pour les façades perceptibles depuis la Vallée du Lot, une étude d'insertion dans le site, à la charge du pétitionnaire, sera nécessaire à l'instruction de l'autorisation.
- Volumes : les toitures charpentées présenteront une pente de l'ordre de 25 à 30 % ; les toitures terrasses seront tolérées, à condition de regrouper les équipements techniques dont la hauteur sera inférieure à la rive de l'acrotère ou traité architecturalement ; pour les opérations d'ensemble, il sera recherché une variation des égouts de toiture.
- Façades : seront évités les grands linéaires de balcons ; les eaux pluviales provenant des terrasses et balcons seront canalisées à l'exclusion de tout système de type « pissettes ».
- Matériaux : dans le cas de toitures charpentées, il sera retenu, pour la couverture, de la tuile terre cuite ou du zinc prépatiné ; l'emploi de matériaux bruts destinés à recevoir un revêtement de finition ne sera pas autorisé ; l'emploi des dérivés de plastique est interdit pour les balcons.
- Teintes : seront évitées les teintes trop agressives ou les polychromies supérieures à 5 couleurs, en privilégiant la reproduction des valeurs dominantes de la palette chromatique du Grand Paysage de la Vallée du Lot.
- Clôtures : les clôtures devront être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle ; elles seront constituées de grilles en serrurerie ou de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut ; la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

---

**Article UE 12 : Le stationnement**

---

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Dans le secteur UEa**, il est exigé pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif :

- une place de stationnement minimum pour 3 personnes pouvant être accueillies

**Dans les secteurs UEb, UEc et UEd**, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- une place minimum par logement de moins de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- deux places par logement lorsque la surface de plancher de celui-ci est égale ou supérieure à 80m<sup>2</sup> surface de plancher
- une place de stationnement supplémentaire, en accès direct depuis la voie publique, par tranche de 5 logements dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitation

**Dans le secteur UEb**, il est exigé pour les constructions à usage d'établissement hospitalier ou de soins :

- 150 places pour 100 lits, avec un emplacement pour ambulance pour 50 lits

---

**Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Dans le secteur UEb** :

- Les surfaces libres de toute construction seront plantées et engazonnées.
- Les aires de stationnement seront plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 3 places.
- Sauf nécessité d'intérêt général des plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

---

**Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE UX

### *Caractère et vocation de la zone*

Cette zone urbaine est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Cette zone est composée de 2 secteurs :

- UX a est essentiellement destinée aux activités commerciales
- UX b est destinée aux activités artisanales et industrielles

### **Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans toute la zone UX :**

- 1) Les constructions à usage d'habitation.
- 2) Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 3) Les terrains de camping et de caravaning.
- 4) Le stationnement de caravanes.
- 5) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### 1) Rappel

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

#### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements.

---

**Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>11</sup>**

---

Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux à quatre logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

---

**Article UX 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

*Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

---

<sup>11</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UX 5 : La superficie minimale des terrains**

Sans objet.

#### **Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>12</sup>**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- à 25 m de l'axe des CD 242 et 661
- à 15 m de l'axe de la voie ferrée SNCF
- à 25 m de l'axe de la déviation de la RN 21

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents. L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être éloigné des limites séparatives à une distance égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite de propriété est possible lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même parcelle, est de 6 mètres minimum.

<sup>12</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

---

**Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

**Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

**Dans la zone « UX a »**, la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur des acrotères.

**Dans la zone « UX b »**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur des acrotères.

Peuvent sortir du gabarit les souches et conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usines, les silos et les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

Les équipements de d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, équipements SNCF,...).

---

**Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

*Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les constructions édifiées dans cette zone doivent constituer un ensemble présentant la meilleure unité possible de structure et de composition architecturale.

Sont interdites les constructions employant bruts les matériaux destinés à une finition par enduits ou parement (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

*Couvertures*

A défaut de couverture en tuiles, les toitures, terrasses et les couvertures fibrociment sont admises.

*Clôtures*

Sauf nécessité technique à justifier, sur voies publiques ou privées, les clôtures doivent être réalisées par des haies vives à feuillage persistant avec ou non grillage incorporé éventuellement sur murs bahuts.

La hauteur des murs bahuts devra se situer entre 0,50 m et 0,80 m ; et la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront aussi être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

---

#### **Article UX 12 : Le stationnement**

---

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

2 - pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

3 - pour les entrepôts, une place de stationnement par tranche de 800 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

4 - Hôtels - Hébergement collectif spécialisé - Restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions intégrant des logements de fonction, il sera demandé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction avec un minimum d'une place par logement.

---

#### **Article UX 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Au droit des limites avec les zones d'habitations, un rideau de 1 à 2 rangées d'arbres de hautes tiges doit être planté.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal devra recevoir un aménagement partiellement végétalisé.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

---

#### **Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE 1AU

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus dans la zone.

Cette zone comporte deux secteurs:

- 1AUa: zone d'urbanisation à court terme
- 1AUb: zone d'urbanisation à moyen ou long terme. Les constructions seront uniquement réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés)

Toute opération susceptible de créer plus de 20 logements ou générant une surface de plancher affectée au logement supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, devra comporter à minima 20 % de la surface de plancher à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- 2) Les terrains de camping et de caravanning.
- 3) Le stationnement de caravanes.
- 4) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6) Les dépôts de toute nature.

### **Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1) Rappel

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

- 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- L'extension des constructions existantes (sous réserve qu'elles n'obèrent pas l'aménagement futur de la zone).

**Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>13</sup>**

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales seront regroupés.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
  - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
    - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
    - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
  - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.  
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

**Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

<sup>13</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.  
Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.  
Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) AssainissementEaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

**Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

**Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>14</sup>**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. Cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des CD.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

<sup>14</sup> *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

*Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.*

*Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.*

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum ou en limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

#### **Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions doit être de 4 mètres minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

#### **Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie des terrains.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

**Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

*✓ Toitures*

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures-terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

*↖ Clôtures : dispositions générales*

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

#### 1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives,
  - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

#### 2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

---

### **Article 1AU 12 : Le stationnement**

---

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - pour les constructions intégrant des logements, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction avec un minimum d'une place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

3 - pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

4 - Hôtels - Hébergement collectif spécialisé - Restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

---

### **Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

---

**Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

**ZONE A****Caractère et vocation de la zone**

La zone A correspond à une zone à vocation agricole.

**Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - à l'habitation
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation forestière.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans les périmètres identifiés comme « terrains cultivés à protéger en zone urbaine », toute construction est interdite.

**Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
  - soit à l'exploitation agricole ou forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation.
  - soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre la vocation de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la

construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m<sup>2</sup> pourra être autorisé.

- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques pourront faire l'objet d'un changement d'affectation dès lors que le bâtiment présente un caractère patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

---

**Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>15</sup>**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

---

**Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

---

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

---

<sup>15</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

## Article A 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

## Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>16</sup>

Les constructions doivent être édifiées :

- A 35 m au minimum de l'axe de la RN 21 et de sa déviation, des CD 911, 242, 662 et 676. Cette distance peut être ramenée à 25 m pour les constructions autres qu'habitations.
- A 20 m minimum de l'axe des autres CD.
- A 10 m minimum de l'axe des voies communales.
- A 15 m minimum de l'emprise de la voie ferrée SNCF.
- A 100 m au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot sauf pour l'extension des bâtiments d'exploitation agricole.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les transformateurs EDF et les locaux techniques liés à l'exploitation du Lot sont exemptés de cette règle.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

## Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

<sup>16</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

---

**Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 m, dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

Les transformateurs EDF sont exemptés de cette règle et seront implantés suivant les directives communales.

---

**Article A 9 : L'emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

**Article A 10 : La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations de superstructure liées et nécessaire à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles
- 15 m pour les éléments ponctuels de superstructure (silos, tours réfrigérantes,...)

---

**Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

*Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, tuiles ...) ne sera employé à nu.

*Bâtiments agricoles*

Les couleurs de toiture seront de couleur tuile, noire ou grise. Néanmoins les couvertures en panneaux photovoltaïques sont autorisées dès lors que les panneaux sont encastrés dans le plan de la toiture.

La volumétrie du bâtiment se rapprochera le plus possible de la volumétrie des bâtiments agricoles existants (souvent comprise entre 800 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher). Au-delà, il s'agira de fractionner les volumes pour permettre une meilleure intégration dans le site.

Les toitures ne pourront être monopentes au-delà d'une largeur de bâti (projeté au sol) de 10 mètres. Au-delà de 10 mètres de large, les toitures doivent être à deux pans 1/5 – 4/5 minimum (et idéalement 1/3 – 2/3) et devront avoir un faîtage commun ou décalé.

Au-moins trois côtés des bâtiments seront fermés. La non fermeture d'au moins trois façades devra être justifiée par des motifs techniques liés à l'exploitation.

Le bardage bois naturel (non vernis) sera privilégié.

---

**Article A 12 : Le stationnement**

---

Non réglementé.

---

**Article A 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Non réglementé.

---

**Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE N

### *Caractère et vocation de la zone*

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique. Des jardins familiaux pourront être créés sur le secteur NI.

Elle est composée de 4 sous-secteurs :

- Nc secteur du château de Bonrepos
- NI à vocation de loisirs
- Nh secteur constructible de taille et de capacité limitée
- Np secteur naturel à conserver en raison de la qualité des paysages

### **Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans le secteur Nc :**

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - à l'habitation
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - aux services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Dans le secteur Np :**

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes destinées, sauf celles mentionnées à l'article N-2.
  - à l'habitation
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - aux services

- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Dans le secteur Nh :**

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - aux bureaux
  - aux services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Dans le secteur NI :**

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - à l'habitation
  - aux bureaux
  - aux services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans toute la zone N, les secteurs indiqués en Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques sont soumis au L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans le secteur Nc**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du bâti et à son architecture, est autorisé uniquement l'adaptation ou le changement de destination des constructions ou installations existantes dès lors qu'elles sont destinées :

- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier

**Dans toute la zone N, à l'exception de la zone Nh :**1) Rappel :

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être nécessaires :

- soit à l'exploitation forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. (L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers).
- soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

**Dans toute la zone N :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension ou la modification des installations classées existantes à condition :
  - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
  - b) que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre le caractère paysager de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m<sup>2</sup> pourra être autorisé.
- Les annexes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, doivent être compatibles avec la destination de l'occupation du sol existante sur l'unité foncière ou de la zone (emprise au sol maximum autorisée de 25m<sup>2</sup> par unité foncière)
- Le changement de destination\* des constructions existantes identifiées au plan de zonage. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entreposage est interdit. Seul est autorisé le changement de destination des constructions existantes en logement.

**Dans la zone NI :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les gîtes en changement d'affectation, restauration, aménagement.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des services ou des établissements de la zone.

### **Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<sup>17</sup>**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

### **Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

#### **Pour le secteur Nh :**

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

##### Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

<sup>17</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

**Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>18</sup>**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- à 20 mètres de l'axe des autres CD.
- A 100 mètres au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot.

Dans le secteur Nh, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Dans l'ensemble de la zone N, les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

**Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur Nh, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

<sup>18</sup> Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

**Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être éloignées de 4 mètres minimum.

En secteur Nh, une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

**Article N 9 : L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Article N 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faitage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faitage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

**Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*****Dispositions générales***

Les constructions nouvelles ou aménagées dans le secteur Nh doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

#### 1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
  - par des haies vives,
  - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

#### 2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
  - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
  - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

#### Toitures

En zone Nh, les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes ou des bâtiments annexes à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

---

#### **Article N 12 : Le stationnement**

---

Pour le secteur Nh, 2 places par logement.

---

#### **Article N 13 : Les espaces libres et les plantations**

---

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

---

#### **Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.