

COMMUNE DE BAZENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
9, avenue Maurice
Bourgès Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLU	8 avril 2013
DEBAT SUR LE PADD	20 mai 2015
ARRET DU PLU	12 avril 2018
ENQUETE PUBLIQUE	1 ^{er} octobre 2018 au 2 novembre 2019
APPROBATION DU PLU	11 juillet 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
-------------------------------------	----------

1 – REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
---	----------

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
--	-----------

3 – PALETTE DE COULEURS.....	19
-------------------------------------	-----------

4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.	26
--	-----------

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres et ferroviaires.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uba, Uc, UL, Ux et Ut)
- des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUc et AUx)
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles (N)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles du PLU doivent être appréciées sur l'ensemble du projet sauf si des Orientations et de Programmation sont mises en place.

ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Est également autorisé, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique et contraintes annexées au Plan Local d'Urbanisme

La carte des contraintes est annexée au rapport de présentation. Ces contraintes peuvent faire l'objet de prescriptions conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

En cas de règle similaire, la règle la plus contraignante s'applique.

1 – REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

Rappel :

L'édification d'ouvrages ou de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elle est effectuée et qu'elle ne porte atteinte, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux sites, ni aux paysages naturels, agricoles ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales, ni à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU :

Sont autorisés :

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage de commerces et activités de service (hors commerce de gros), et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles à condition de ne pas porter atteintes à la salubrité et sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Les changements de destination suivant les mêmes usages.

Sont interdits :

Les carrières

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les terrains de camping ou de caravanage

Le stationnement isolé de caravanes

Les parcs résidentiels de loisirs

Dépôt de matériaux non liés à une activité existante

Les dépôts d'objets encombrants et/ou imputrescibles (épaves de voitures, ferrailles, gravats)

Dans les zones AU, les occupations et utilisation du sol devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (**Pièce 3 du dossier du PLU**).

Les zones AUa seront urbanisées en priorité.

Les zones AUb ne seront urbanisées lorsque 50% de la totalité des zones AUa seront urbanisées.

La zone AUc ne sera urbanisée lorsque que 80% de la totalité des zones AUb seront urbanisées.

Zone UL :

Seules les constructions liées et nécessaires aux activités de sports et loisirs sont autorisées.

Zones Ux et AUx:

Les constructions à usage de commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et sécurité publique, et d'être compatibles avec la fonction résidentielle des zones urbaines attenantes.

Sont interdites les constructions pour l'exploitation agricole et forestière ainsi qu'à usage d'habitation

Par contre, les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements sont autorisés.

Zone Ut :

Seules les constructions liées et nécessaires aux activités touristiques sont autorisées.

Zones A et N :

Seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées.

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

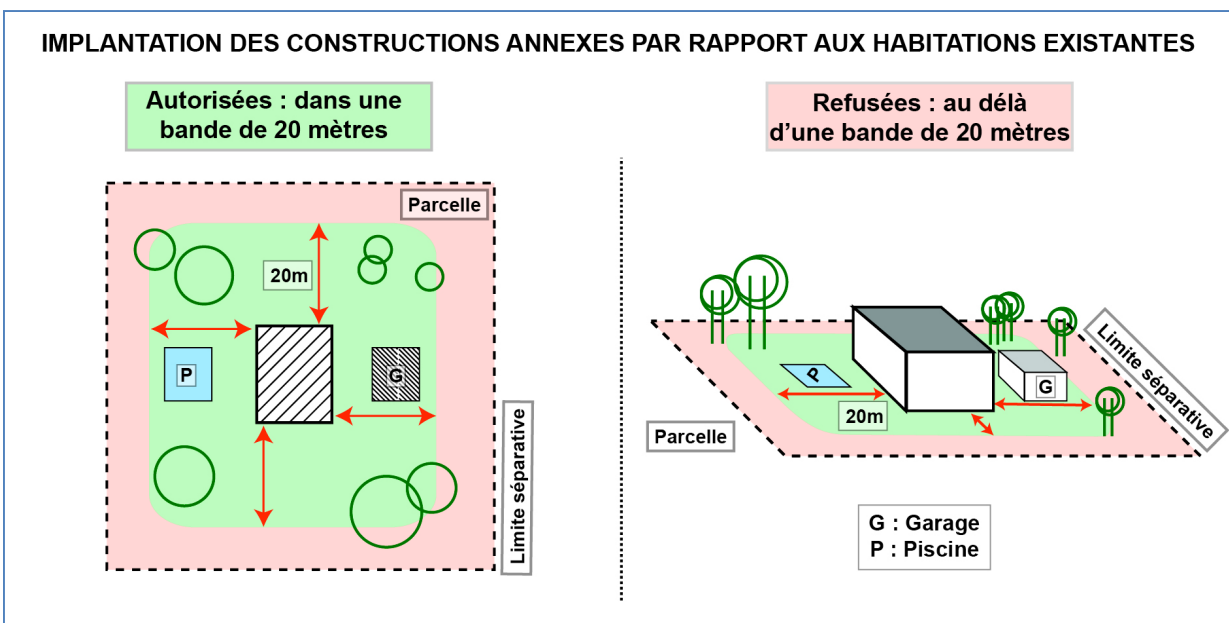
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers. Dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que la superficie de l'annexe reste inférieure à celle de la construction principale existante :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Hauteur :

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages. La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Des dérogations sont possibles pour les animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

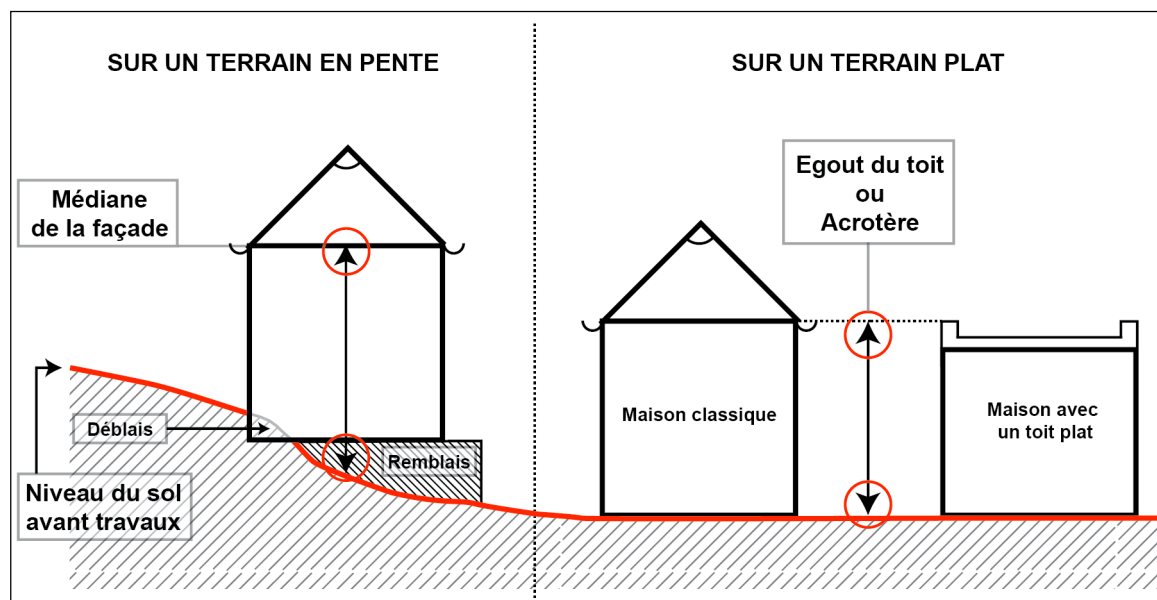
2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère.

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



▪ Règles de mesures :

Zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres. Pour les abris de jardins, box et annexes, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50 mètres.

Toute construction doit faire l'objet de déclaration.

Zones Ux et AUx :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée en rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services est fixée à 7 mètres

Zone Ut :

La hauteur maximale des constructions à usage touristique est fixée à 7 mètres.

Zones A et N :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole et forestière est fixée à 15 mètres.

▪ Exceptions pour toutes les zones :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

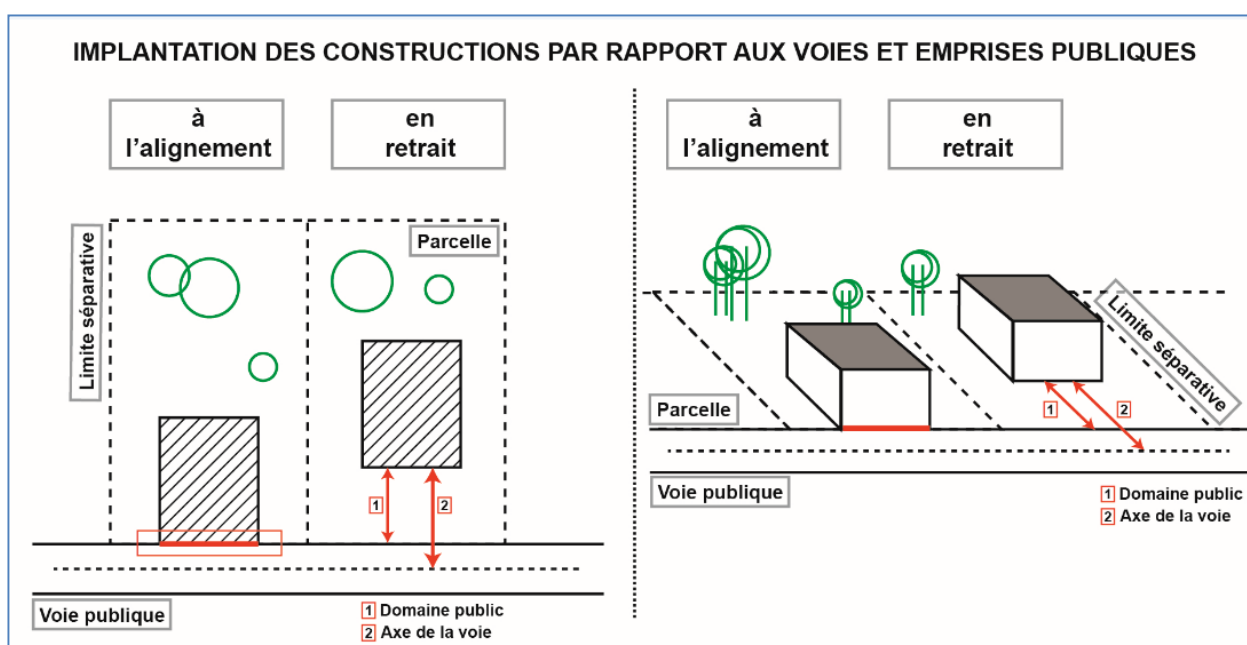
- pour l'insertion entre des bâtiments existants d'une hauteur différente de celle autorisée. La règle est de prendre la hauteur comprise entre celles des constructions limitrophes et selon le même alignement ;
- pour les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation) ;
- dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conditions de mesures :



▪ Règles de mesures :

Zone Ua :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à l'alignement d'une construction mitoyenne.

Zones Ub, Uba et Uc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à 5 mètres minimum du domaine public.

Zone AU :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voiries existantes ou à créer

- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Dans ce cas, le retrait est fixé à 5 mètres minimum.

Zones UL et Ut :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public.

Zones Ux et AUx :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Zones A et N :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à 5 mètres minimum des voies communales.

Dans toutes les zones, les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales. En cas d'impossibilité due à la topographie des lieux ou aux dimensions du terrain, cette limite pourra être ramenée à 7 mètres minimum.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

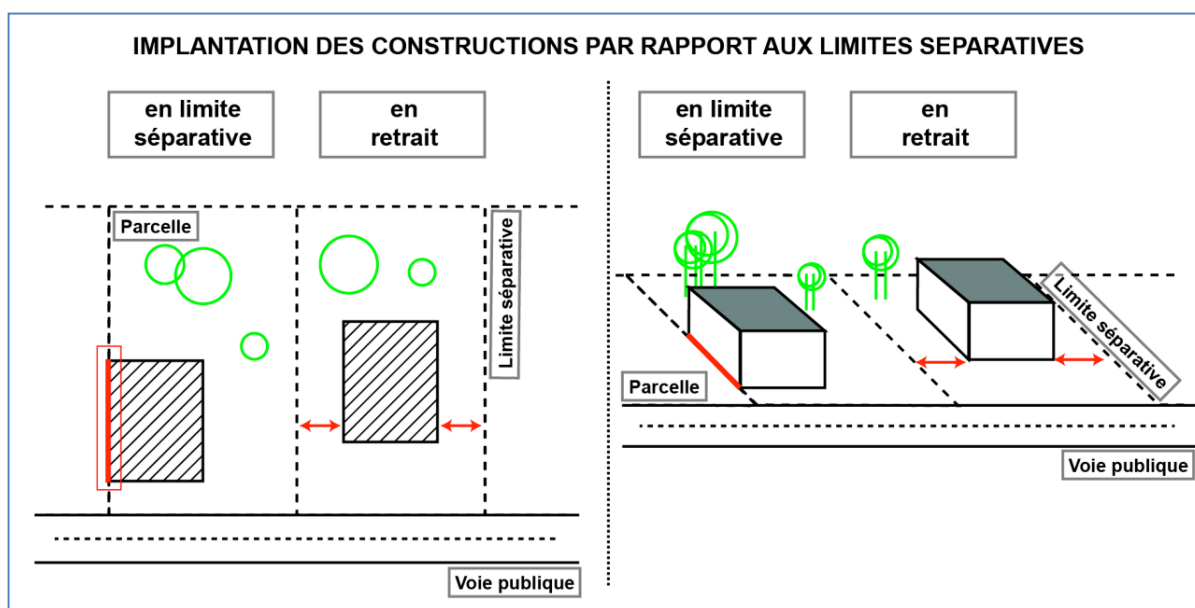
▪ Exceptions pour toutes les zones :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des raisons topographiques ou pour des raisons de sécurité.

Des aménagements à cette règle pourront également être admis pour les projets d'extension de constructions déjà existantes dont l'implantation ancienne n'est pas conforme à la règle actuelle.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Condition de mesures :



Règles de mesures :

Zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU :

Les constructions ou installations devront être installées sur les limites séparatives ou à 3 mètres minimum.

Pour toute construction de piscines, les bassins devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Zones UL et Ut :

Les constructions devront être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 4 mètres minimum.

Zones Ux et AUx :

Les constructions devront être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 5 mètres minimum.

Zones A et N :

Les constructions devront être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 4 mètres minimum.

▪ Exceptions pour toutes les zones :

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles édictées ci-dessus.

Dans les zones A et N :

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, cette distance devra respecter les dispositions réglementaires figurant au Règlement Sanitaire Départemental pour l'implantation de bâtiments agricoles.

▪ Pour les annexes non agricoles ou forestières séparées des constructions principales, l'implantation de la construction pourra être autorisée sur limite parcellaire. Toutefois au droit des limites des zones U et AU, la distance d'implantation est fixée à au moins 10 mètres.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Dispositions générales

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.

Les couvertures en fibrociment et bacs acier sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à plusieurs pentes.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes (y compris 1 pente).

La couleur des toitures devra respecter la palette des couleurs ci-dessous.

Les équipements liés à l'utilisation d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

L'ensemble des éléments architecturaux devra respecter la palette de couleurs

2.3.2 – Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation dans les zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU

Pente des toitures :

Habitations et commerces : entre 30 et 45 %

Annexes (abris, garages...) : entre 20 et 40%

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à l'environnement.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes exclusivement de tuiles de type canal. Les toits végétalisés sont autorisés.

Ouvertures :

Les proportions des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf pour les baies vitrées. Les coffrets des volets roulants seront encastrés pour être dissimulés à la vue.

Les antennes paraboliques, les groupes de climatisation ne seront pas visibles sur les façades principales donnant sur l'espace public.

Pour toutes zones, les menuiseries extérieures qui comprennent les fenêtres, portes, porte-fenêtre, châssis coulissants, volets et fermetures seront en bois ou en aluminium.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

En bordure des voies publiques, la clôture pourra être composée d'un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et surmontée de grillage ou de matériaux perméables, elle pourra être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales conformément au guide l'Agence Régionale de Santé sur les plantes allergènes.

A l'intérieur du bourg, les clôtures en maçonnerie d'une hauteur de 1 m à 1,20 m environ, surmonté ou non d'une grille de fer seront privilégiées

Les murs techniques (longueur limitée) permettront l'encastrement des compteurs et de la boîte aux lettres.

La couleur des clôtures (mur technique) devra être conforme à la palette de couleurs.

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

Les clôtures en PVC seront interdites.

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. Il pourra être admis un grillage doublé d'une haie vive conformément au guide de l'Agence Régionale de Santé sauf en cas de séparation de terrasse où la covisibilité pourrait être gênante, dans une limite de 4 mètres minimum par rapport à la construction.

Les extensions et annexes

Les extensions des constructions existantes et les annexes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.3 – Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dans les zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU

Les constructions à usage de commerces, les activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires devront être compatibles avec la fonction résidentielle des lieux.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert est interdit.

L'aspect extérieur des constructions devra se rapprocher de la palette de couleurs.

2.3.4 – Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation dans les zones UL et Ut

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.5 – Les dispositions applicables pour les rénovations dans la zone Ua, Ub, Uba, Uc, UL, Ut, A et N

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain ou naturel au sein duquel il s'insère.

Les extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.6 – Les dispositions applicables pour la zone Ux et AUx

La couverture des toitures des bâtiments à usage d'activité devra être de teinte rouge terre cuite traditionnelle ou similaire, ou d'une teinte différente (gris et vert) si l'intégration dans le paysage est satisfaisante ou en fibrociment, selon le nuancier en place sauf si une couleur hors nuancier s'avère indispensable à l'activité.

2.3.7 – Les dispositions applicables aux constructions neuves pour la zone A et N

Les constructions seront à deux pentes minimum sauf dans le cas de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. La pente des toitures sera comprise entre 10 et 35° (entre 18 et 70%).

La couverture des toits des habitations devra être de teinte rouge terre cuite ou similaire, ou d'une teinte différente (gris et vert) si l'intégration dans le paysage est satisfaisante.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être de teinte rouge terre cuite traditionnelle ou similaire, ou d'une teinte différente (gris et vert) si l'intégration dans le paysage est satisfaisante ou en fibrociment, selon le nuancier en place sauf si une couleur hors nuancier s'avère indispensable à l'activité.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à l'environnement.

2.4 – Espaces non bâtis dans les zones Ua, Ub, Uba, Uc et AU

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface non bâtie doit être traitée en jardin planté ou gazonné. Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Dans les zones AU, pour limiter les déblais et les remblais de terre, il faut adapter la construction et ses niveaux à la topographie du terrain. Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

2.5 – Dispositions applicables aux éléments de patrimoine

Un certain nombre de bâtiments remarquables est identifié sur le règlement graphique.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié devront :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Les éléments de patrimoine ne pourront être détruits.

2.6 – Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Un zonage Trame Verte et Bleue est identifié sur les zones agricoles et zones naturelles (A et N) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Le défrichage et les coupes rases sont interdits.

Les coupes réalisées en une ou plusieurs fois ne devront pas excéder 50% du peuplement sur une période de 10 ans.

Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 20 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
 - En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Toutes les constructions interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation et ceux liés aux ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau.
- Dans le cadre d'exigences de protection liée à l'élevage ou aux cultures, des aménagements compensatoires devront être proposés afin de rétablir une libre circulation de la faune sauvage.

2.7 – Stationnement

Zones Ua : Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement privative par unité foncière sera exigée.

Zones Ub, Uc et AU :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement privatives par unité foncière seront exigées.

Pour toutes les autres zones :

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'activité et de services :

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvertes au public et 1 place de stationnement par employé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

3 – PALETTE DE COULEURS.

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- d'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- d'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- de mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il régleme les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée, clôtures), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtre), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

.

LES FACADES

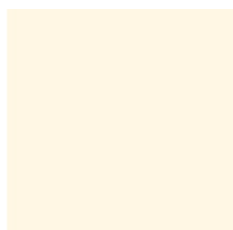
▪ **Pour les habitations :**

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



RAL 1001



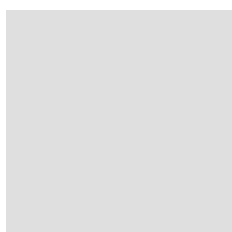
RAL 1013



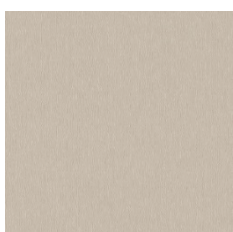
RAL 1014



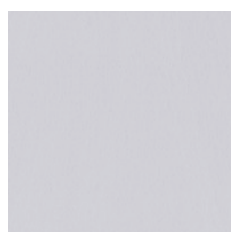
RAL 1015



RAL 7035



RAL 7044



RAL 7047

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les extensions et les annexes.

▪ **Pour les commerces, et équipements publics :**

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

LES MENUISERIES

▪ Pour les volets, fermetures et portes d'entrée :

Gamme des verts



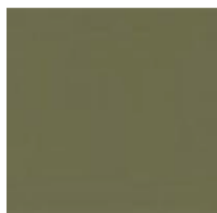
RAL 6011



RAL 6021



RAL 6028



RAL 7002



RAL 7003



RAL 7033

Gamme des gris



RAL 7001



RAL 7004



RAL 7005



RAL 7023



RAL 7036



RAL 7038



RAL 7039



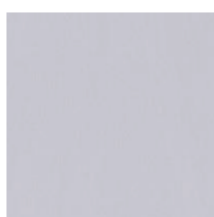
RAL 7042



RAL 7044



RAL 7046



RAL 7047

Gamme des rouges



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3011



RAL 8012

Gamme des bleus



RAL 5007



RAL 5014



RAL 5019



RAL 5023

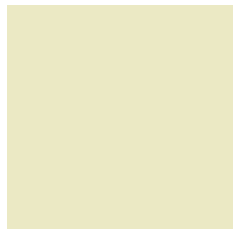
La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance “ton sur ton” (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l’intensité colorée) en ne faisant compter qu’une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d’entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

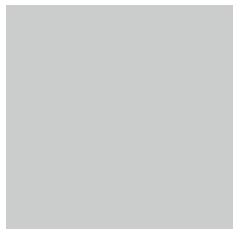
Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l’environnement.

▪ Pour les fenêtres et porte-fenêtre :

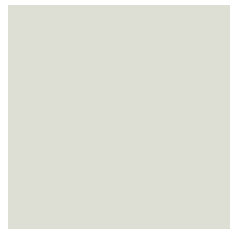
- **Coloris des volets et fermetures avec la possibilité d’une demi-teinte de différence**
- **Gamme des blancs cassés ou gris clairs**



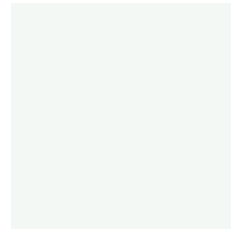
RAL 1013



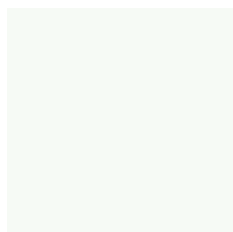
RAL 7047



RAL 9002



RAL 9003



RAL 9016

▪ Pour les clôtures :

La couleur des clôtures, barreaudages, portail et portillon sera choisie en harmonie avec la construction principale (palette de couleurs des façades et volets, fermetures, portes d’entrées, ou en bois brut pour la partie clôture) avec possibilité de noir pour « les portails en fer forgé à barreaudage » et « grille de protection de fenêtre ».

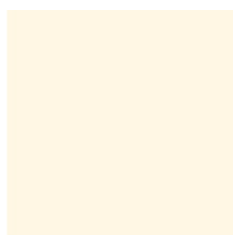
Le mur ou le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier des façades.

LES BARDAGES

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.



RAL 1001



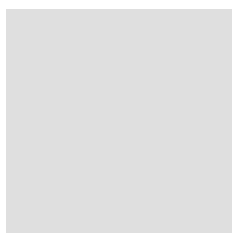
RAL 1013



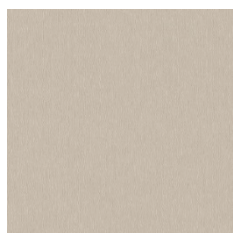
RAL 1014



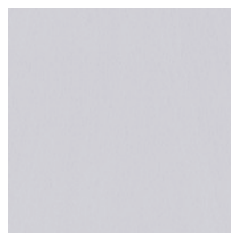
RAL 1015



RAL 7035



RAL 7044



RAL 7047

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

▪ **Cas particulier :**

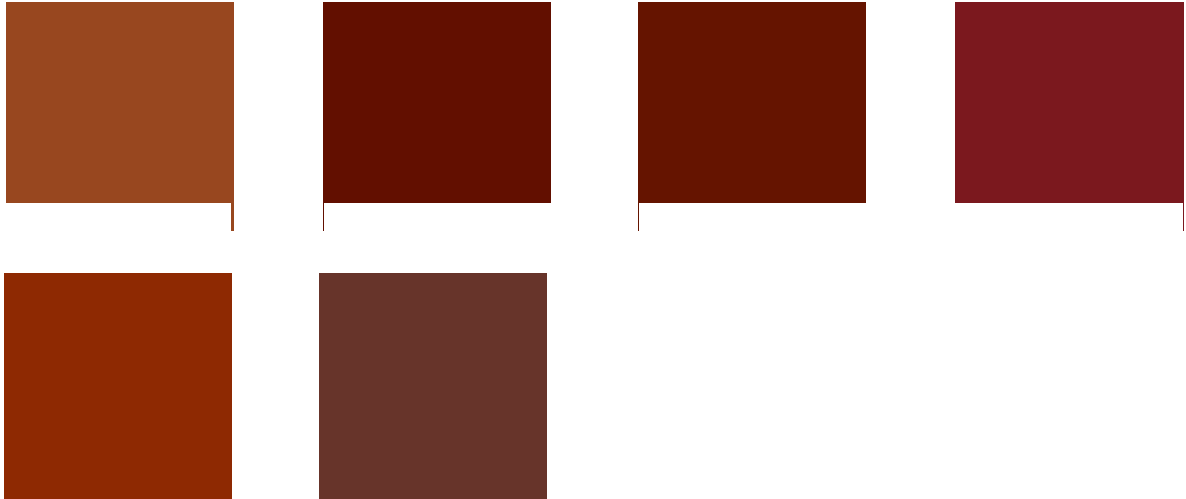
Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc.) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentours.

➤ Teintes vieilles

➤ Gamme des brun-rouges



- **Cas particulier des bâtiments agricoles** : en complément des couleurs ci-dessus, la gamme des gris et verts foncés.

**4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET
RESEAUX.**

4.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

4.2 – Desserte par les réseaux

4.2.1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque le réseau existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 – Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est exigé.

4.2.4 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4.2.5 – Disposition sur l'aménagement numérique

Les nouvelles constructibles nécessitent des projets d'aménagement. Les projets d'aménagement en question devront prévoir des fourreaux pour la desserte numérique dans les futurs quartiers conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».