

COMMUNE DE BEAUPUY PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28 impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	29 janvier 2019
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	15 juin 2021
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	Du 04 avril 2022 au 04 mai 2022
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	17 mai 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
1 – REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
3 – PALETTE DES COULEURS	23
4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.	30

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 R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 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.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, UL, Ux et Uxs),
- des zones à urbaniser (AU, AUL, 2AU, 2AUL, AUx et 2AUxc),
- des zones agricoles (A et Ap),
- des zones naturelles (N et Np),
- les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, 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 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 sur 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 édictées par le PLU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

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 annexées au PLU.

Les contraintes annexées au rapport de présentation pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Ces dispositions ne concernent pas les supports de ligne électrique.

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub et AU

Sont autorisés en priorité les constructions à vocation d'habitat.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles autorisées sous conditions ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autres que celles autorisées sous conditions ;
- Les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Le stationnement isolé de caravanes autres que celui autorisé sous condition.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

Pour toutes les zones :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits sauf dans le cas d'une étude globale de restructuration d'un quartier ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour la zone Ua :

- Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieures à 300 m² à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Pour la zone Ub :

- Le stationnement isolé de caravanes.

Pour les zones AU et AUL :

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux OAP. (**Pièce 3 du dossier du PLU**).

Zones à vocation de loisirs : Zones UL et AUL

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées :
 - Aux aménagements de terrain de camping et caravanage ;
 - Aux aires de jeux et parcs d'attraction ;
 - Les résidences de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs d'occupation non permanente ;
 - Les bâtiments en lien avec une activité sportive existante ou en rapport avec le lac ;
 - Les bâtiments en lien avec le théâtre de verdure ;
 - Les constructions de buvettes, cafés, restaurants et celles destinées à des équipements de loisirs, de détente ou de sports ;
 - Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives ;
 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme ;
 - Extensions et agrandissements de l'existant ;
 - Bâtiments publics.

Zones à vocation d'activités : Zones Ux, Uxs et AUx

Zone Ux

Seules sont autorisées :

- Les constructions pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions pour les commerces et activités de service hors commerce détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Zones Uxs

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les constructions nouvelles, les changements de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale (commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce) sont autorisées à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m² de surface de plancher et 300 m² de surface de vente ;
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient principalement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;
- Pourront également être admis, au 1^{er} et 2^e étage, des logements sans lien avec l'activité de commerce et de service figurant au rez-de-chaussée.

Zone à urbaniser à vocation d'activité (AUx)

Seules sont autorisées :

- Les constructions pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les constructions à usage d'activité, hors commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

Autres zones à urbaniser : 2AU, 2AUL et 2AUxc

Seuls sont autorisés :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones 2AU sont conditionnées à la mise aux normes de la station d'épuration de Marmande et au respect des OAP (Pièce 3 du PLU).

Les zones 2AU ne pourront être urbanisées que lorsque 30% des zones AU seront urbanisés.

Zones agricoles, naturelles (A, Ap, N et Np):

Sont interdites les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

- Les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole.

Zones agricoles et naturelles (A et N)

Seuls sont autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureau) pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

Une partie de la zone agricole et naturelle est concernée par la zone inondable relative à l'Atlas de la Gupie. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

En zones Ap et Np

Sont interdites toutes constructions.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes dans les zones A et N :

Les extensions 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.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

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

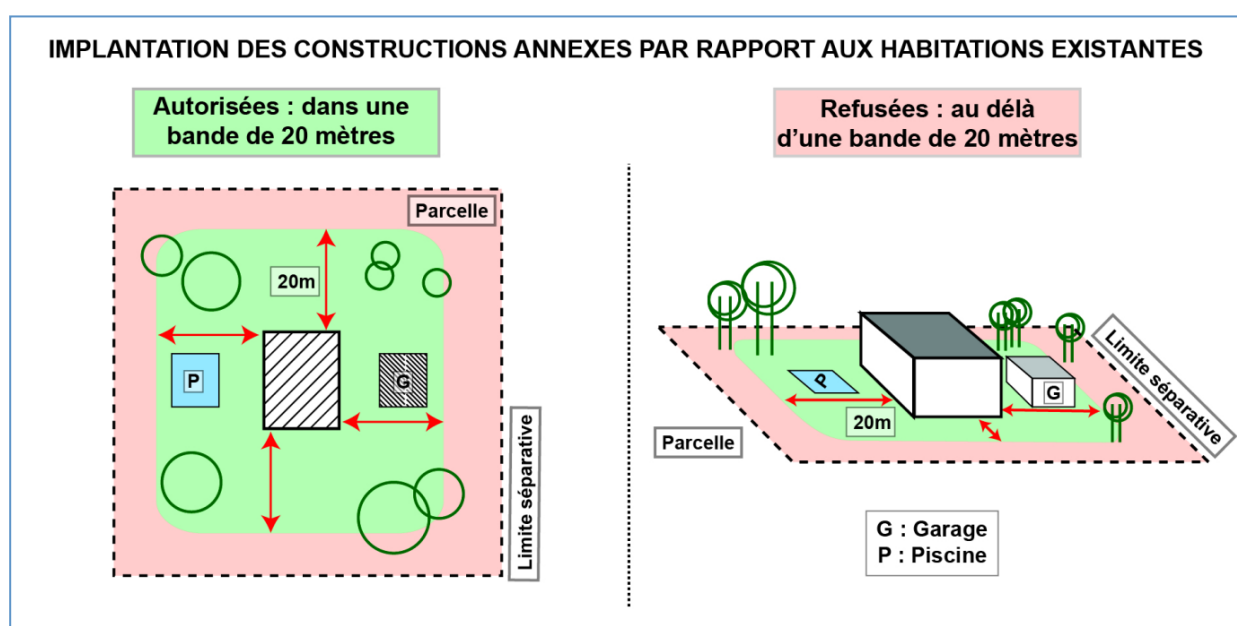
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

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



Conformément au schéma ci-dessus, 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.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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.

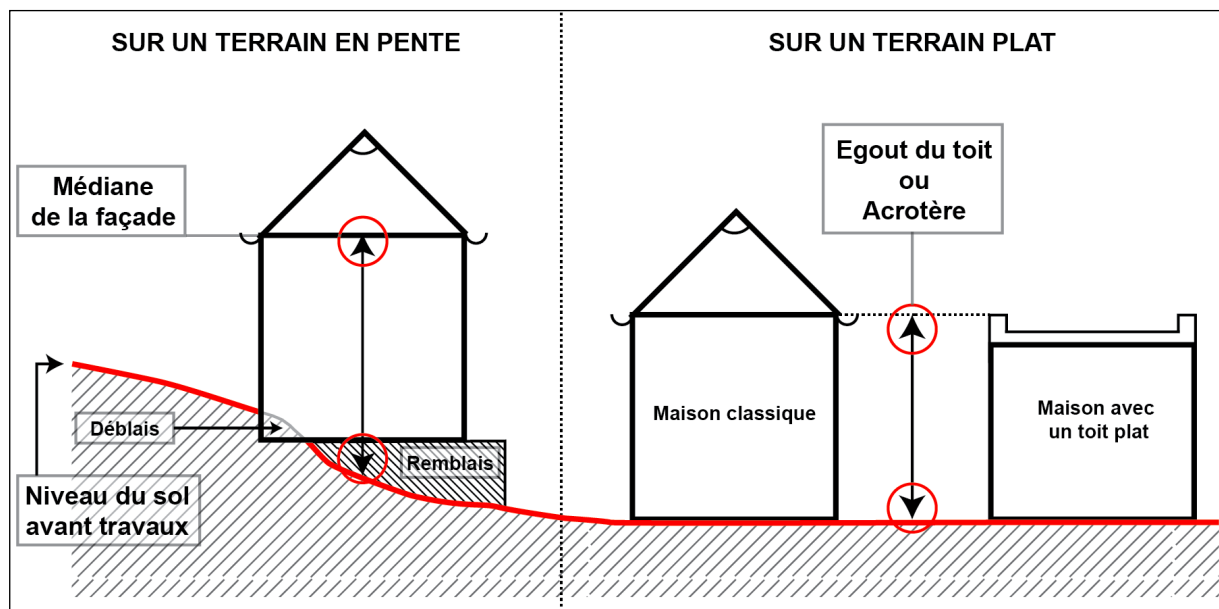
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

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 :

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub, et AU

Zone Ua

La hauteur maximale des constructions devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes et au maximum à 7 mètres.

Zone Ub et AU

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Exceptions :

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 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 existants 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 sans dépasser l'état existant.

Zone à vocation de loisirs : Zone UL et AUL

Zones UL et AUL

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres.
La hauteur des annexes indépendantes de la construction principale ne devra pas excéder 3 mètres.

Zones à vocation d'activités: Zones Ux, Uxs et AUx

Zones Ux et Uxs

Zone Ux : la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres.
Zone Uxs : la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerce et de services ne devra pas dépasser 7 mètres.

Zones AUx

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne devra pas dépasser 15 mètres.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services ne devra pas dépasser 7 mètres.

Zones agricoles et naturelles (A et N):

Zones A et N

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.
La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne devra pas dépasser 12 mètres.

Exceptions :

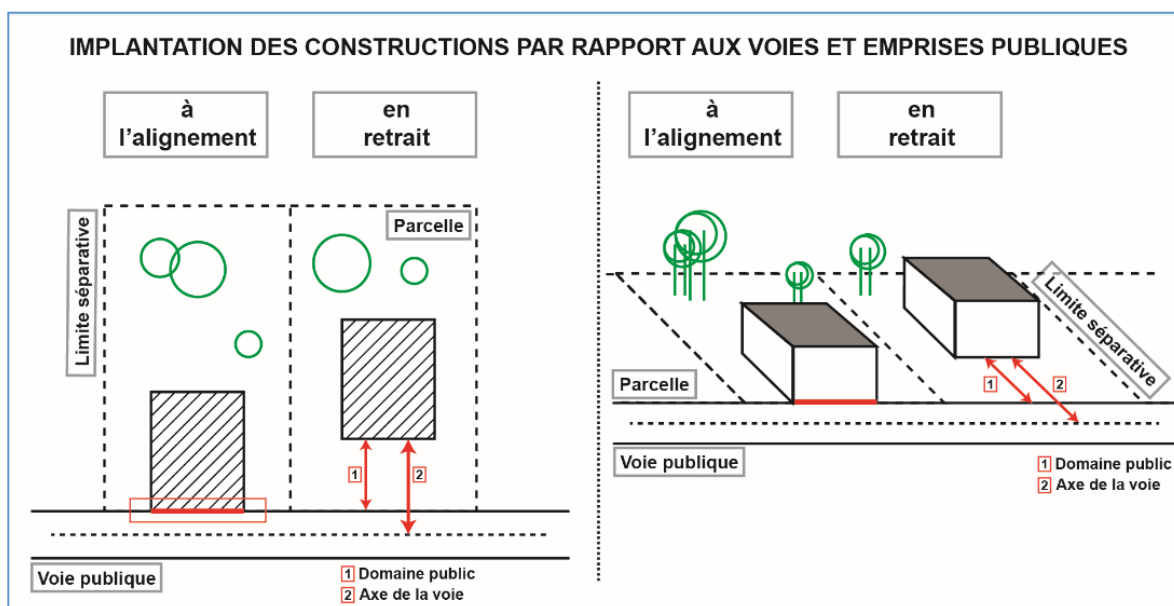
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

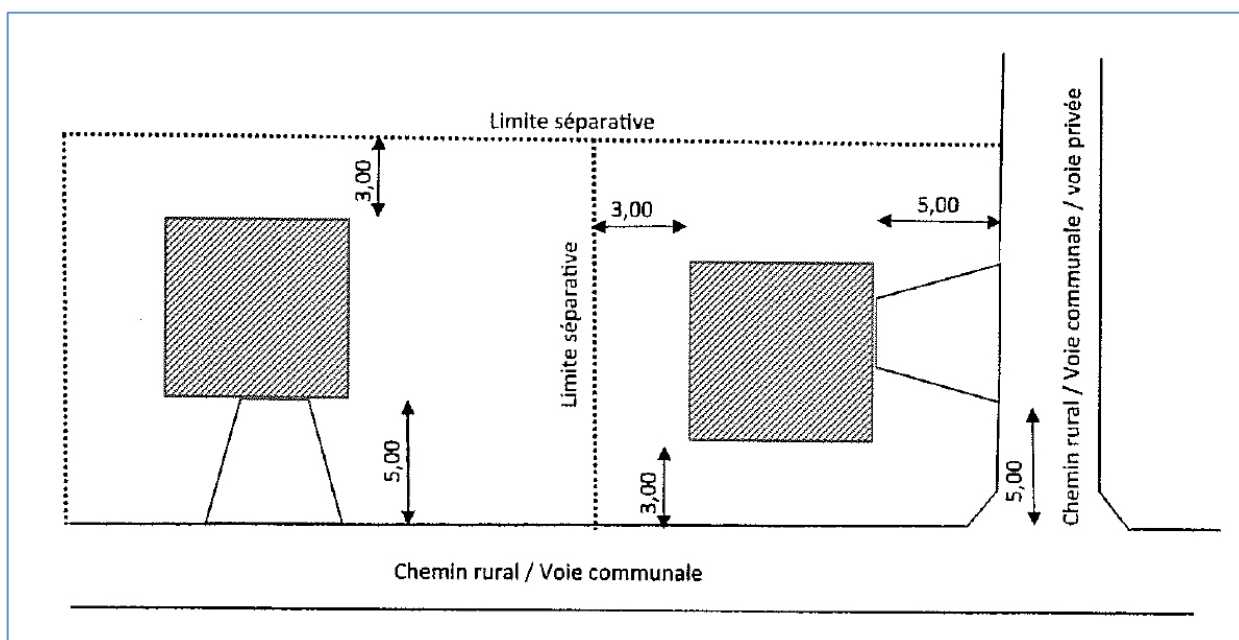
- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;

2.2 - Implantation :

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

Conditions de mesures :





Zone Ua

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer ;
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- Aux intersections des voies, le retrait peut passer à 3 mètres.
- Soit avec un retrait de 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- Soit au nu des façades existantes afin de permettre une continuité architecturale.

Les alignements de façades seront privilégiés.

Sur la RD 115 (Levant du Bourg) : l'implantation de haie paysagère devra prendre en compte les conditions de visibilité propre à un carrefour correspondant à la limitation de vitesse.

Zone Ub et AU

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 ou privé, sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.
- Aux intersections des voies, le retrait peut passer à 3 mètres.
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Sur la RD 708 (Jean Guiraud) : l'implantation du tampon paysager devra prendre en compte les conditions de visibilité de la sortie située entre les parcelles n°1532 et 2620 ainsi que l'accès de la parcelle n°1537.

Zones UL

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum des voiries existantes ou à créer ;
- 5 mètres du domaine public SNCF pour la zone UL ;
- Et en retrait de la RD 813 conformément au plan de zonage (Amendement Dupont) pour la zone UL.

Zone AUL

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum des voiries existantes ou à créer ;

Zones Ux, Uxs 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 ;
- 5 mètres du domaine public SNCF ;
- Dans la zone Uxs, le recul de 5 mètres au moins devra permettre la mise en place de cheminement doux en plus du stationnement ;
- 25 mètres au moins de l'axe de la Route Départementale 813 conformément à l'étude L.111-6 à 8 relative à l'Amendement Dupont.

Zones A et N

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum du domaine public constitué par les voies communales et du domaine public SNCF ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- 75 mètres de l'axe de la RD 813 conformément à l'article L111-6 à 8 relative à l'Amendement Dupont ;
- Et en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Exceptions aux règles :

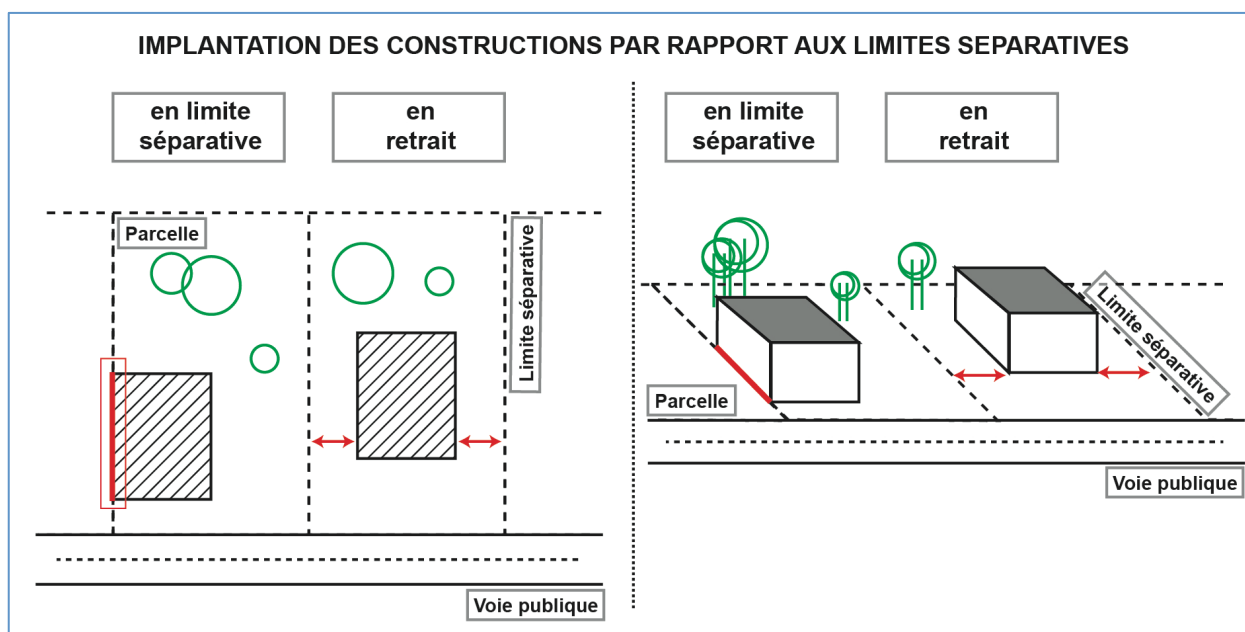
Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural, paysager, ou de sécurité
- Pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- Pour permettre la préservation de la végétation,
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- Pour un ordonnancement architectural.

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 :



Zones Ua, Ub et AU

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de retrait de la limite séparative ou en alignement de façade.

Zones UL et AUL

Les constructions seront implantées de préférence en discontinu, c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. Dans ce cas, la distance à respecter est de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Toutefois, la possibilité de construction en bande est admise dans le cas de juxtaposition de plusieurs logements

Zones Ux et Uxs

Dans le secteur Ux, 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.

Dans la zone Uxs, les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 5 mètres minimum.

Majoritairement, les constructions devront favoriser la continuité du linéaire commercial ou d'activités.

Zones 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 5 mètres. 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 à l'exception des sièges d'exploitation déjà existants qui devront néanmoins respecter une distance minimum de 20 mètres.

Les bâtiments d'élevage devront s'implanter à 150 mètres des zones d'habitation.

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 10 mètres.

Exceptions aux règles :

Dans l'ensemble des zones, 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.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Structure des bâtiments

Il est interdit de manière définitive, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, dont la couleur sera identifiée dans la palette prévue à cet effet. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront majoritairement à plusieurs pentes. Toutefois, une partie des constructions sera admise en toitures terrasses ou végétalisées sous réserves de ne pas compromettre l'insertion architecturale et paysagère. Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes (y compris 1 pente). Les constructions en bois sont autorisées. Les couleurs des bardages devront respecter la palette prévue à cet effet. 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 intégrées à la composition architecturale.

Les toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales. Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

- Pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (toit plat limité à 1/3 de la surface de la toiture) ;
- Pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques ;
- Pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %. La pente des annexes (abris, garage) sera comprise entre 0% et 45%. Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet. Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après. Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture. La couleur devra se rapprocher à la palette de couleurs.

Les clôtures

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique. Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre, et seront enduites de la même couleur que le bâtiment.

Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique. La hauteur de la partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre ; toutefois ces hauteurs pourront être modifiées pour préserver la visibilité des véhicules à l'intersection des voies.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 1,80 mètre. La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra se rapprocher de la palette de couleur.

Haies

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives. Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales. « Plantez votre paysage » du Pays Val de Garonne et Gascogne. Les hauteurs des haies sont réglementées dans les règles relatives à la zone en question.

Les extensions et annexes

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

2.3.2 – Dispositions applicables aux rénovations en zone Ua

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) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.3 – Les dispositions applicables aux constructions à vocation d'activité dans les zones Ux, Uxs et AUx

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage. Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit : (voir palette de couleurs ci-avant)

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle ou vieillie ;
- En bac acier pré-laqué ;
- En fibrociment coloré ;
- En plaques de support de tuiles avec tuiles de couvert ;
- En matériaux translucides.

En zone Ux et AUx, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage mailles soudées, hauteur maximum 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie végétale. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres. La couleur de l'ensemble des éléments architecturaux devra se rapprocher à celle des façades, et à la palette de couleurs annexée au présent règlement.

2.3.4 – Les dispositions applicables pour les constructions neuves à usage agricole et forestier

Les façades latérales et arrières et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. Référence palette de couleurs. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles pourra être en terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur qui se rapproche à la palette annexée au présent règlement.

2.3.5 – Les dispositions applicables à la zone UL et AUL

S'agissant de constructions à vocation touristique et loisirs de nombreux matériaux pourront être admis tels que bois, maçonnerie, structure composite etc.

La palette de couleurs figurant au présent règlement sera respectée.

Même si des caractéristiques architecturales spécifiques sont admises les caractéristiques architecturales figurant à l'article 2.3 des dispositions communes restent applicables.

2.4 – Espaces non bâtis

Dans la zone AUx, les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement. Les projets devront prendre en compte le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux. Ils devront également intégrer un traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.).

Dans la zone AUL, les espaces non bâtis disposent :

- Plantation d'arbres de haute tige à une distance de 1,5 fois la hauteur de l'arbre des constructions,
- Réalisation, avec des arbustes, sur la limite ouest du terrain de la haie esquissée par les trembles existants,
- Plantations d'arbustes dans les jardins privatifs,
- Plantations d'arbustes dans une aire de jeux
- Plantations de haies, pelouses pour cerner les espaces privatifs et collectifs,
- Toutes les espèces seront choisies dans le « Guide des essences locales Val de Garonne-Gascogne ».

Pour les espaces collectifs/publics

- Piscine à l'air libre avec plages carrelée et aires engazonnées.

Dans les autres zones, pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, une partie de la surface doit être traitée en jardin plantée et/ou engazonnée conformément au guide des essences locales de Val de Garonne Agglomération. « Plantez votre paysage » du Pays Val de Garonne-Gascogne. 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.

2.5 – Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine

Un certain nombre de bâtiments remarquables et de secteurs paysagers sont identifiés sur le règlement graphique. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques devront :

- Utiliser des natures de matériaux compatibles avec la période de construction de chaque édifice ;
- Respecter, dans le cadre de travaux de réhabilitation/rénovation la proportion et le rythme des ouvertures de l'existant ;
- Pour les toitures et les façades : respecter les pentes, matériaux initiaux et couleurs issues d'une palette spécifique ;
- Interdire les volets roulants sauf ceux existants au moment de la construction.

2.6 – Les dispositions applicables aux éléments de paysages

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 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. Tout élément coupé devra être replanté. Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

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 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant liée à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation,...), les ouvrages liés à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et de protection de l'inondation) ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des infrastructures liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation,...), les ouvrages liés à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et de protection de l'inondation).

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

2.7 – Stationnement

▪ Stationnement automobile:

Zones Ua, Ub et AU :

Un emplacement de stationnement sera exigé par logement sur la parcelle et en dehors de la clôture. Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillies en même temps.

▪ Stationnement des vélos :

Les bâtiments regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour

les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Zones Ux et Uxs

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé, ou 1 place pour 2 emplois dans le cas de fonctionnement en horaires décalés (3x8).

Pour les immeubles de bureaux, il est prévu 5 m² destinés au stationnement des bicyclettes par tranche de 50 m² de bureaux.

Zones AUx

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé. Pour les immeubles de bureaux, il est prévu 5 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par tranche de 50 m² de bureaux.

Pour les constructions à usage de commerce :

Une aire de stationnement « 2 roues » pour 70 m² de surface de plancher, dont la moitié pour les « 2 roues » non motorisés. Cinq places de stationnement pour un commerce de 300 m² de surface de plancher. Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m². Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m². Une aire de livraison (équivalent, en surface au sol, à 2 aires de stationnement) pour 300 m² de surface de plancher et une aire poids lourd pour 1200 m² de surface de plancher.

Zone AUL

- 1 place de parking adaptée 5x3, pour chaque logement,
- 1 place adaptée en enrobé jouxtant le local poubelles,
- 1 zone comprenant des places adaptées correspondant aux projets réalisés. »

Dans les autres zones

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

2.8 – Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

2.9 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non

visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

Le niveau acoustique des aérothermes sera conforme à la norme et contenu à 65 dB(A).

Les mesures acoustiques seront réalisées au droit de la façade du voisin. En cas de dépassement du seuil de 65 dB(A) le propriétaire de l'aérotherme devra installer un écran acoustique pour respecter les 65 dB(A) requis.

3 – PALETTE DES COULEURS

Le nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein des communes. Il a pour but **d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates**. Il reprend l'essentiel des teintes reconnues dans le Val de Garonne. La palette de couleurs laisse de la liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries, bardages et autres. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées ci-après.

Les prescriptions chromatiques portent sur :

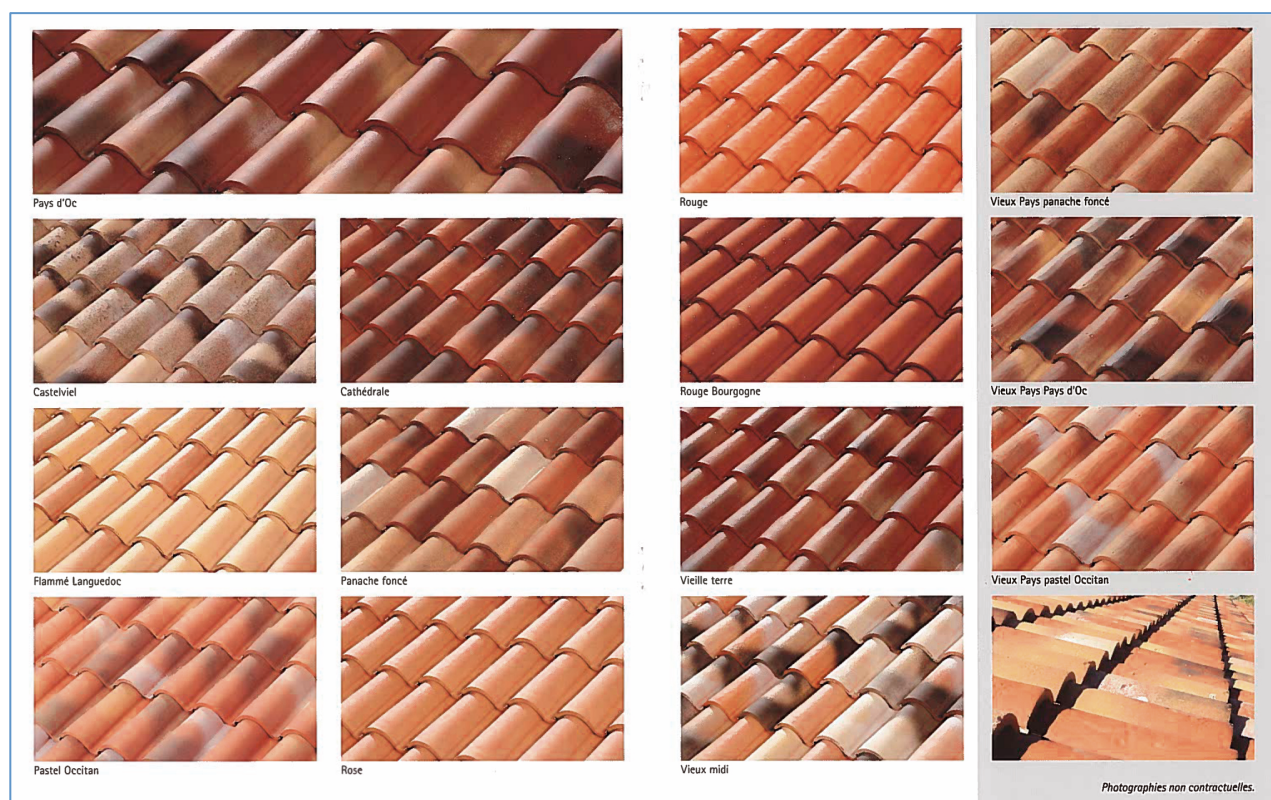
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les menuiseries ;
- Habillage des façades ;
- Les clôtures.

Toute couleur non mentionnée sur cette palette est interdite.

Nota Bene : les pétitionnaires sont invités à se rapprocher du service instructeur de la Communauté d'Agglomération du Val de Garonne pour s'assurer du respect des teintes présentes dans le nuancier.

LES TOITURES

Les teintes des tuiles devront se rapprocher à la palette ci-après. Toute autre teinte, notamment le noir et le gris, sont exclus.

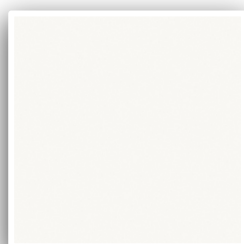


Les couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux seront assorties aux bardages du bâtiment. Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que les toitures en panneaux photovoltaïques. Les couvertures en fibrociment, lorsqu'elles sont autorisées, seront de la même couleur que la palette des tuiles ci-dessus.

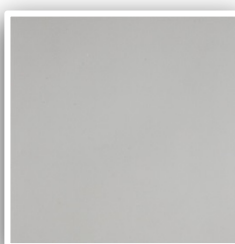
LES FAÇADES

Les teintes d'enduits de façade seront majoritairement de couleur claire. Toutefois , il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que ce soit sur des surfaces limitées (exemples de surfaces autorisées: porches, encadrements de baies, gouttières et descentes EP). Le choix d'ajout d'une deuxième couleur devra apparaître sur l'insertion architecturale du projet et fera l'objet de l'accord du service instructeur. La teinte des façades devra se rapprocher aux couleurs suivantes :

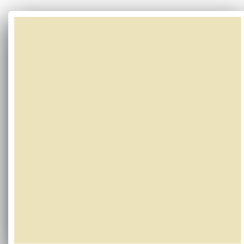
Couleurs de base (tons volontairement très clairs) :



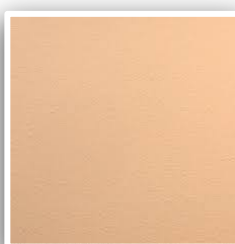
Blanc cassé



Gris clair



Ton Pierre

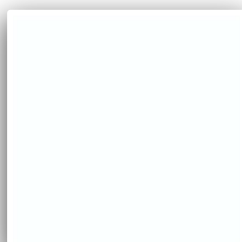


Beige rosé

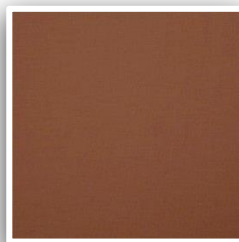
LES MENUISERIES

La teinte des menuiseries extérieures (volets, portes, fenêtres, ...) devra se rapprocher aux couleurs suivantes :

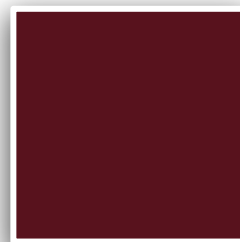
- **Menuiseries bois**



Blanc



Marron



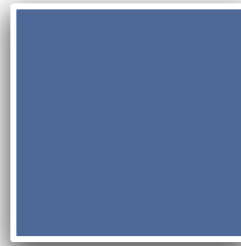
Bordeaux



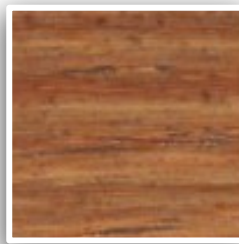
Gris



Vert pâle

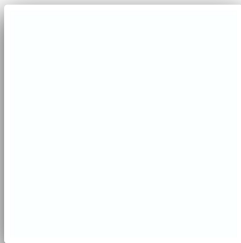


Bleu pastel

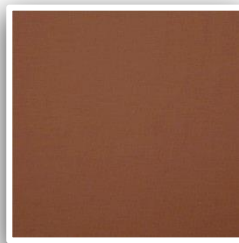


Bois

- Menuiseries aluminium, métal, ou PVC



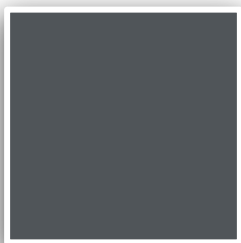
Blanc



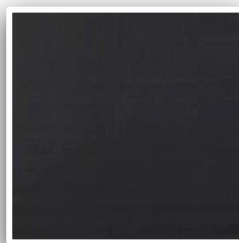
Marron



Bordeaux



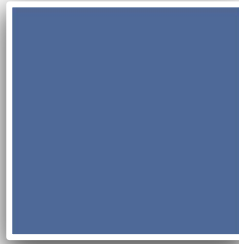
Gris



Gris anthracite



Vert pâle

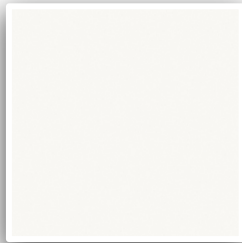


Bleu pastel

HABILLAGE DES FAÇADES

Les bardages métalliques et couvertures bac acier

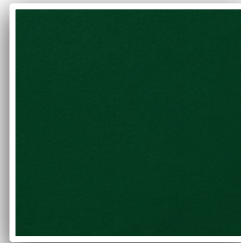
La teinte des bardages et des couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux devra se rapprocher aux couleurs suivantes :



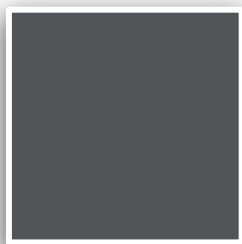
Blanc



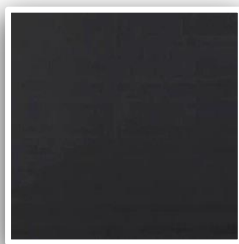
Vert pâle



Vert sapin



Gris

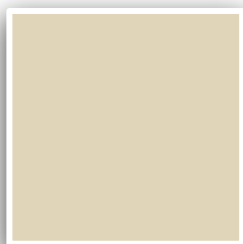


Gris anthracite

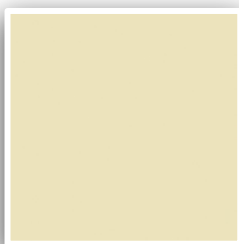


Marron clair

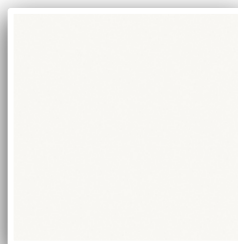
Habillage en matériaux composites (vetures) pour les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles.



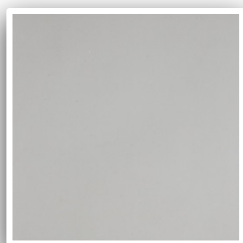
Beige



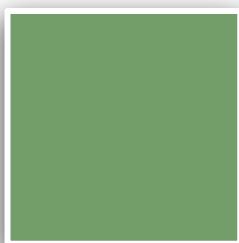
Ton pierre



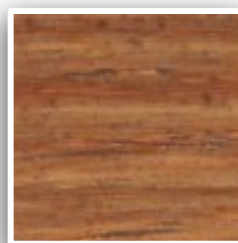
Blanc cassé



Gris clair



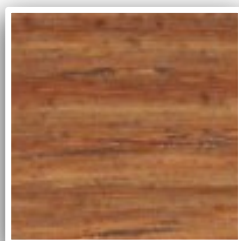
Vert pâle



Bois

Bardages de constructions en bois

Les bardages pourront rester en bois naturel ou teintés en lasures bois selon les couleurs ci-dessous. Les bardages pourront aussi être lasurés gris clair, vert clair, blanc cassé.



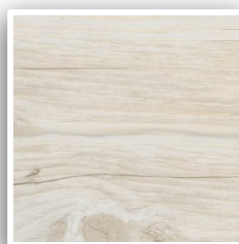
Lasure bois



Lasure Vert clair



Lasure Gris clair



Lasure Blanc cassé

Les inclusions commerciales spécifiques de couleurs plus soutenues seront autorisées à condition qu'elles restent limitées. Le choix d'ajout d'une deuxième couleur sera apprécié au vu d'une insertion architecturale.

LES CLÔTURES

Les clôtures (hauteur, type etc.) sont réglementées dans le règlement écrit propre à chaque zone du PLU. Les couleurs à utiliser seront assorties à la construction qu'elles sont censées protéger.

**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 (à l'exception des zones Ux, Uxs, AUx et 2AUxc).

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 encouragé. Le dispositif ne devra pas augmenter le débit de ruissellement sur la parcelle avant la construction.

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 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones AU, Ux, Uxs, AUx, 2AUxc, UL, AUL et 2AUL nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».