

COMMUNE DE CLAIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES.....	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe.....	22
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx.....	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	29
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	36
PALETTE DE COULEURS	42

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, R115-1 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.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Up, Uc, Ue, UL et Ux) ;
- des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUe, AUem et AUX) ;
- des zones agricoles (A) ;
- des zones naturelles (N et Nae).
- 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 sont soumis, soit à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à déclaration préalable prévus par le Code de l'Urbanisme et qu'ils risquent, en raison de leur localisation et de leur nature, de compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, alors cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des clôtures 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 Plan Local d'Urbanisme 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 autorisée, 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

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique annexées au rapport de présentation et devront faire l'objet de prescriptions conformément au R111-2 du Code de l'Urbanisme.

L'édification d'ouvrages ou de bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements ou d'intérêt collectif et des services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, 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'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

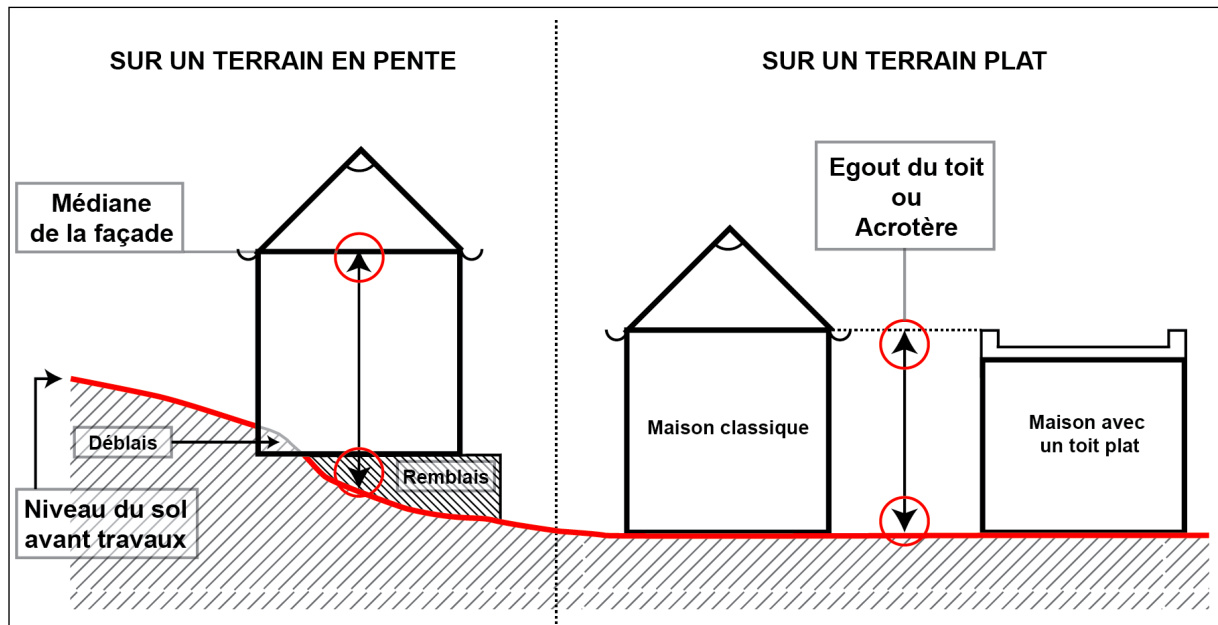
ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE A PROTEGER DANS TOUTES LES ZONES

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

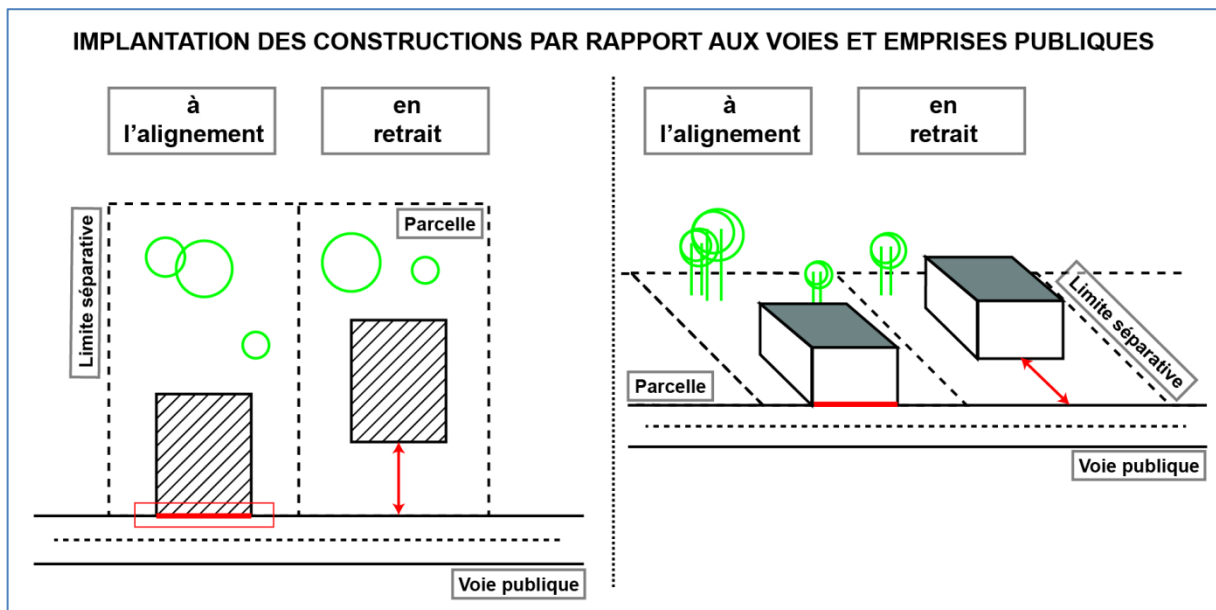
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et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

ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

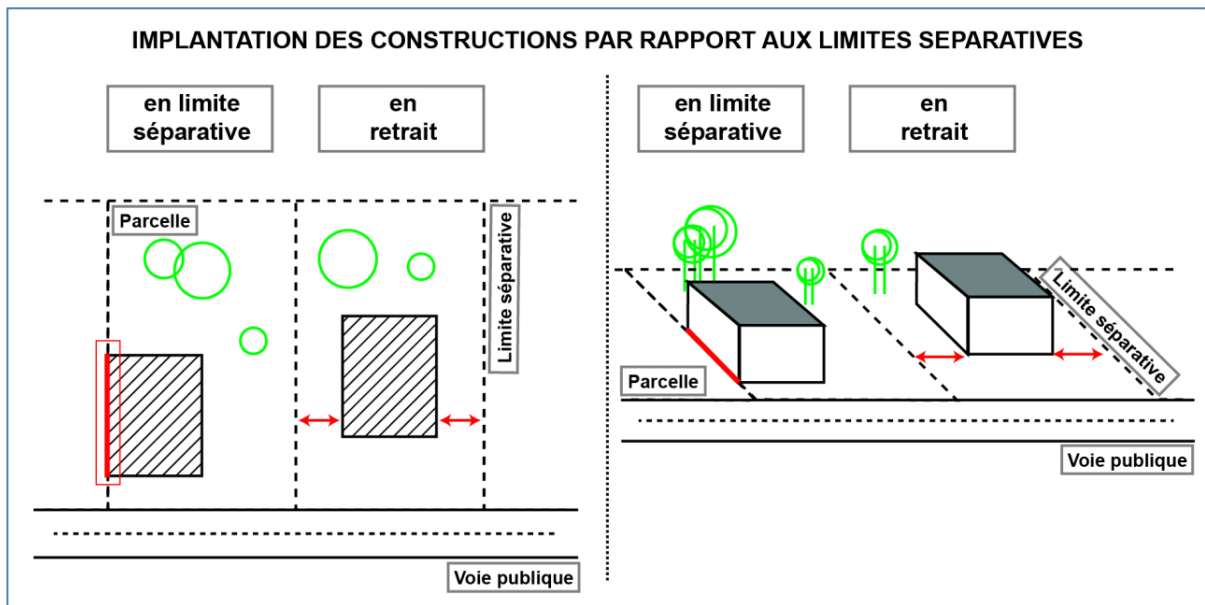
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

1.1 – Occupations et usage du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial à l'exception des cas fixés à l'article 1.2
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité existante
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle
- Les carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zones Ua, Ub et Uc :

Les occupations et utilisations admises devront être compatibles avec la vie urbaine.

Pour toutes les zones :

- Les activités à usage de commerce et activités de service (hors commerce de gros) ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et 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 inférieurs à 300 m² à condition qu'ils soient compatibles avec la vie urbaine
Le stationnement isolé de caravanes.

Zone Up :

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

Le changement de destination des constructions est autorisé 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.

Les occupations et utilisation du sol devront tenir compte du risque inondation.

Zone Ue

- Les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux services publics
- L'habitat nécessaire au gardiennage
- Les constructions nécessaires pour la maison de santé

Zone UL :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux services publics
- L'habitat nécessaire au gardiennage
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Zone Ux :

- Les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts
- 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.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserve :

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La reconstruction, après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

2.1- Volumétrie :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu' à l'égout du toit. 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.

▪ Règle

Zone Ua :

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

Zone Ub :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 9 mètres.

Zone Uc :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.
Dans les 3 zones, la hauteur maximale des abris de jardins, box annexes, ne devra pas dépasser 3 mètres.

Zone Up :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser celles des constructions existantes

▪ Exceptions

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

2.2 - Implantation :

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

Zone Ua :

La façade des constructions doit être implantée à l'alignement des emprises publiques et voies publiques (ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou à créer ou dans le prolongement des constructions existantes.

Zones Ub et Uc :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'une véranda, d'une marquise ou d'un auvent, le retrait minimal pourra être ramené à 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum du domaine public constitué par les cours d'eau.

▪ Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à 3 mètres minimum.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Dans toutes les zones :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

2.3.2 – Dispositions applicables aux constructions neuves dans les zones Ua, Ub Uc et Up :

▪ Les toitures

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pans entre 28 et 35%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien ou si un alignement par rapport à la toiture du bâtiment voisin s'avère nécessaire.
- les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40% sont autorisées pour les parties de constructions accolées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de liaison entre deux bâtiments.

Les matériaux d'aspect opaques ou alvéolaires ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes ou des vérandas.

▪ Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

La couleur des enduits devra respecter les tonalités sable du Pays conformément à la palette de couleurs.

▪ **Les menuiseries**

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades conformément à la palette de couleurs.

▪ **Les ouvertures**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

La pose de volets roulants à coffrets extérieurs est soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration sur les façades visibles depuis l'espace public (habillage).

▪ **Les extensions :**

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

▪ **Les annexes :**

Elles devront s'accorder avec la construction principale pour la couleur et les pentes du toit ou ne pas être visible depuis le domaine public

▪ **Les clôtures**

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

La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

2.3.3 – Les dispositions applicables pour les rénovations dans les zones Ua et Ub

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

2.4 – Espaces non bâtis

Zone Ub :

Les surfaces libres de toute construction devront présenter un aménagement paysager et les aires de stationnement seront plantées (un arbre pour deux places).

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries. S'il y a lieu, une haie mixte, de 2 rangées d'arbustes et d'arbres sera plantée au droit des zones agricoles afin de former un écran contre les nuisances, sans gêner l'activité agricole.

Il devra être aménagé au minimum 10 m² d'espaces verts et/ou aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 5 logements. Cette disposition s'applique aux constructions groupées, logements collectifs ou lotissements.

Zone Uc :

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales et variés.

2.5 – Stationnement

Zone Ua :

Tout logement qui possède un garage doit le conserver pour le besoin de stationnement. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

Zones Ub et Uc :

Pour toute construction à usage d'habitation ou de création de logement par changement de destination, il sera exigé : 2 places de stationnement.

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

Zone Ux :

Une place de stationnement sera 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.

Dans les autres zones:

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause les décors et qualités architecturales des lieux.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

2.7 – Equipements 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.

Ces équipements seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

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

3.1 – 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – 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.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone comprend deux sous-secteurs : AUa et AUb définies de façon prioritaire

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité existante
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle
- Les carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les activités à usage de commerce et activités de service (hors commerce de gros) ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et 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.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

La zone AUa sera urbanisée en priorité.

La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 50% des zones AUa sont bâtis.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

▪ **Conditions de mesure :**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu' à l'égout du toit.

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.

▪ **Règle**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Implantation :

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

Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voiries existantes ou à créer.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 3 mètres minimum.

La hauteur des constructions annexes, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, ne devra pas dépasser 4 mètres.

2.3 – Caractéristiques architecturales

▪ Généralités

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

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.

▪ Les toitures

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pans entre 28 et 35%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien ou si un alignement par rapport à la toiture du bâtiment voisin s'avère nécessaire.

Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40% sont autorisées pour les parties de constructions accolées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.

- les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

La couleur des enduits devra respecter les tonalités sable du Pays conformément à la palette de couleurs.

▪ Les menuiseries

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades conformément à la palette de couleurs.

▪ **Les ouvertures**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges à l'exception des baies vitrées.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

▪ **Les clôtures**

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

La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

▪ **Les extensions et annexes**

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Elles devront s'accorder avec la construction principale pour la couleur et les pentes du toit ou ne pas être visibles depuis le domaine public ;

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traitées en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales et variées.

2.5 – Stationnement

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouverte au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé

et

- ✓ 2 places pour toute construction nouvelles à usage d'habitation

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

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

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

2.7 – Equipements 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.

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

3.1 – 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 et à 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – 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.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone correspond aux futurs équipements publics de la commune.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle.
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravanage

1. 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions nouvelles nécessaires aux services publics.
- L'habitat nécessaire au gardiennage.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Les équipements publics ne sont pas règlementés quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

L'habitat accessoire devra s'intégrer audits équipements et en être indissociable.

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

3.1 – 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – 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.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est destinée aux activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdits

Toute construction non liée à l'activité de cette zone est interdite sauf celles autorisées à l'article 1.2.

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale.
- 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,

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1 – Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

2.2 – Stationnement

Une place de stationnement sera obligatoire :

- ✓ par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouverte au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé

et

- ✓ 2 places pour les logements.

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

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

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

2.4 – Equipements 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.

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

3.1 – 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – 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.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdits

Zone A :

Toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- de celles nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- et celles autorisées à l'article 1.2.

Zone Ap :

Cette zone présente un caractère paysager et environnemental.

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

1.2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

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

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. La surface d'extension pourra être atteinte en une 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.

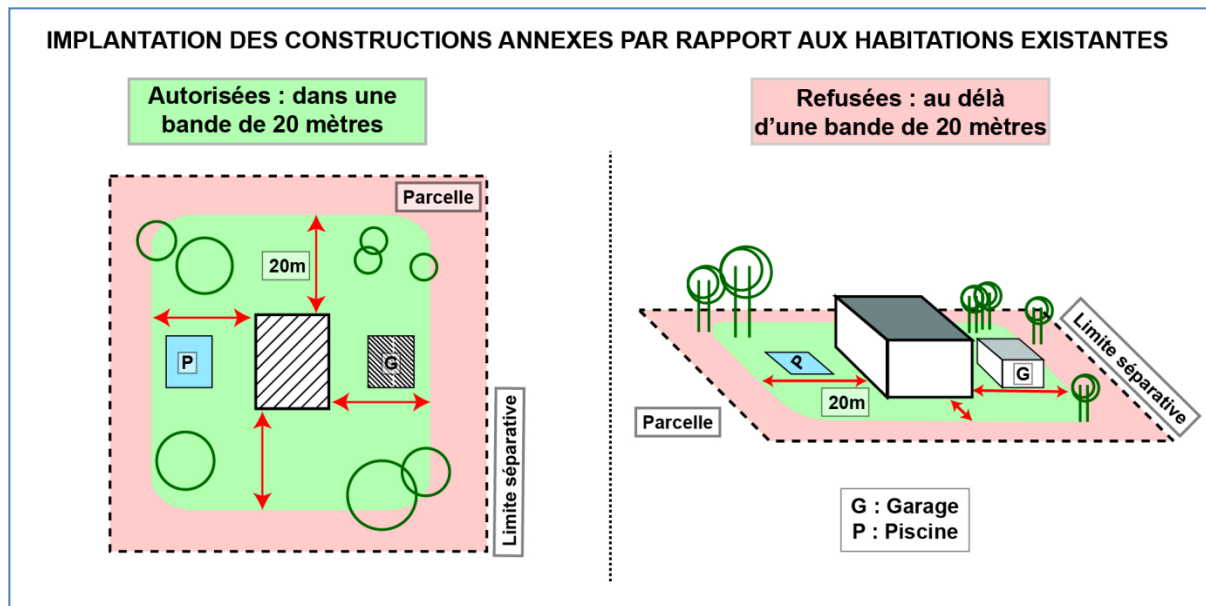
La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

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 une 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.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumis 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 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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.

▪ Règle

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

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.

De même, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

▪ Dépassement

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.) ;
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

2.2 - Implantation :

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade. Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 3 mètres minimum.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

▪ Généralités

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

▪ Les toitures

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions à vocation d'habitation dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pans entre 28 et 35%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment existant.

Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40% sont autorisées pour les

parties de constructions accolées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.

- les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

▪ **Les façades**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

La couleur des enduits devra respecter les tonalités sable du Pays conformément à la palette de couleurs.

▪ **Les menuiseries**

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

▪ **Les ouvertures**

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

▪ **Les clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

▪ **Les extensions et annexes**

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas règlementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.4 – Dispositions applicables aux éléments de paysage et secteurs paysagers

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 et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage (clôtures à trois fils).

- 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...), à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion de protection de l'inondation).

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a identifié 3 secteurs à préserver en raison de leur caractère patrimonial.

Tous travaux sur un secteur paysager devra faire l'objet d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir.

2.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Seront obligatoires 2 places de stationnement hors domaine public pour chaque logement créé.

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

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

2.7 – Equipements 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.

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

3.1 – 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – 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.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Cette zone comprend un secteur Nae correspondant à l'aérodrome

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdits

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole et/ou forestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en 1.2.

1.2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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 :

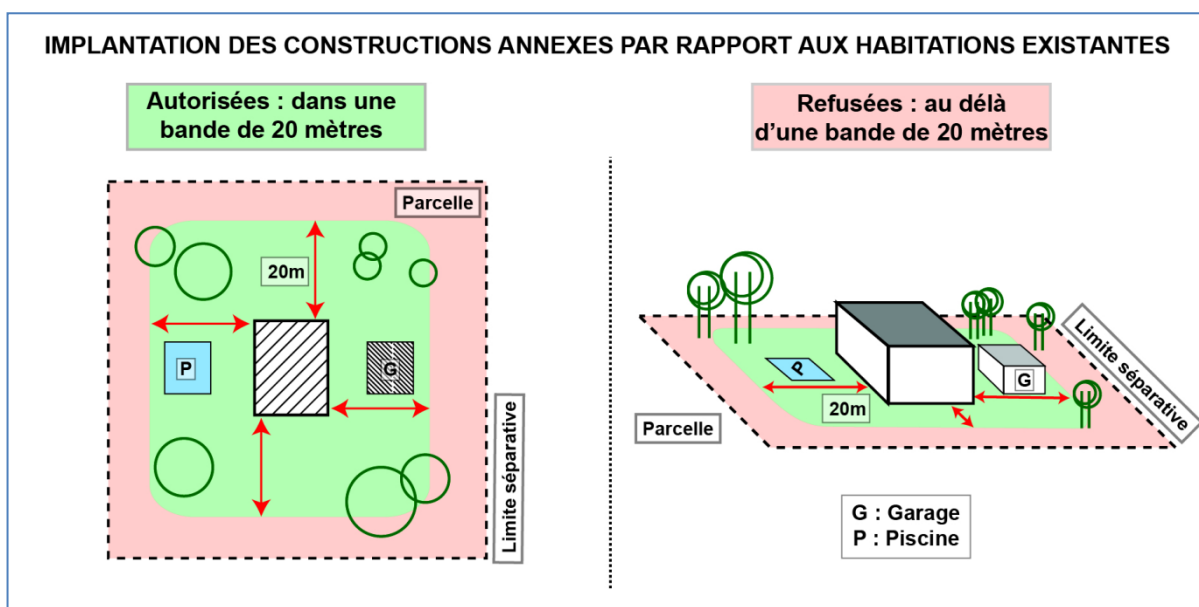
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

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 une 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.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumis 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.

Dans la zone Nae :

Les constructions liées et nécessaires à l'activité de l'aérodrome.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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.

▪ Règle

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

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.

▪ Dépassement

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.) ;
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

2.2 - Implantation :

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit au moins à 3 mètres.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

2.4 – 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 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 et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage (clôtures à 3 fils)
- 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...), à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion de protection de l'inondation).

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

2.6 – Equipements 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.

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

3.1 – 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 les utilisant. Tout accès devra être aménagé pour assurer, en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée en tenant compte, notamment, de sa position, de sa 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.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – 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.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – 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 obligatoire.

3.2.4 – Réseaux divers














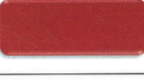



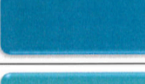
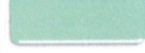
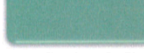

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones 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 » ;

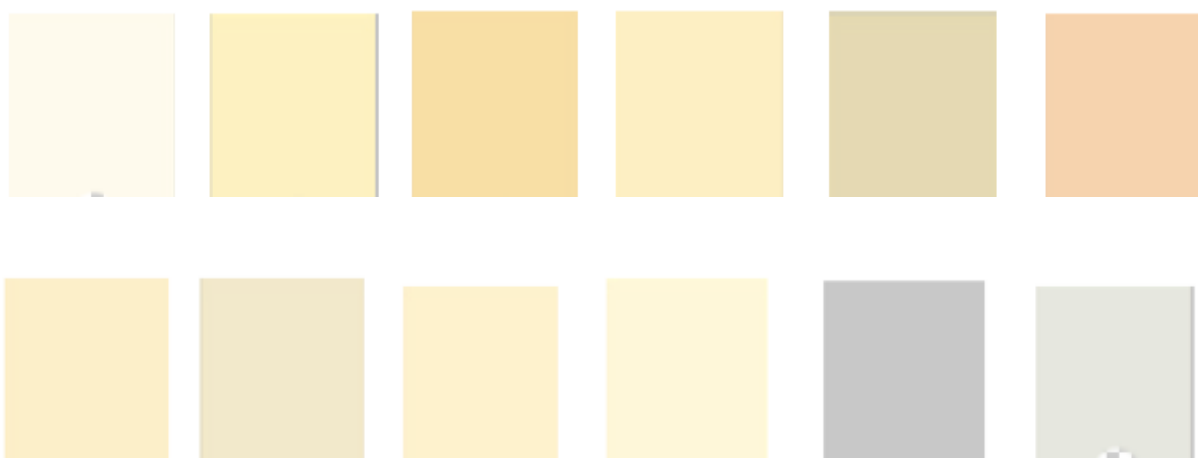
PALETTE DE COULEURS

MENUISERIES ET CONTREVENTS

7035	Gris clair		7038	Gris agathe		7042	Gris signalisation A	
1001	Beige		1013	Blanc perlé		1014	Ivoire	
1000	Beige vert		1015	Ivoire clair		1019	Beige gris	
8000	Brun vert		8012	Brun rouge		8025	Brun pâle	
3004	Rouge pourpre		3013	Rouge tomate		3031	Rouge oriental	
5009	Bleu azur		5014	Bleu pigeon		5024	Bleu pastel	
6019	Vert blanc		6021	Vert pâle		6034	Turquoise pastel	

ENDUITS

Pour les habitations



Pour les commerces et équipements publics

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

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, ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegris 2	RAL 7047 telegris 4	RAL 7002 gris olive
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun

VOLETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegris 4	RAL 9002 blanc gris
-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

FENÊTRES

RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
RAL 5007 bleu brillant	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin	

PORTE D'ENTRÉE

FERRONNERIES

9005	Noir foncé	
5000	Bleu violet	
3004	Rouge pourpre	
8025	Brun pâle	
6016	Vert turquoise	
7005	Gris souris	
1015	Blanc ivoire	