

COMMUNE DE FAUILLET

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	1
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UL, UP, UXA ET UXB)	6
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUA ET 1AUB	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX	24
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AP	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NPH ET NC	31
PALETTE DE COULEURS	38

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, UL, Up, Uxa et Uxb)
- des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUx et 2AUx).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N, Nc et Nph).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

L'édification d'ouvrages ou de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif 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.

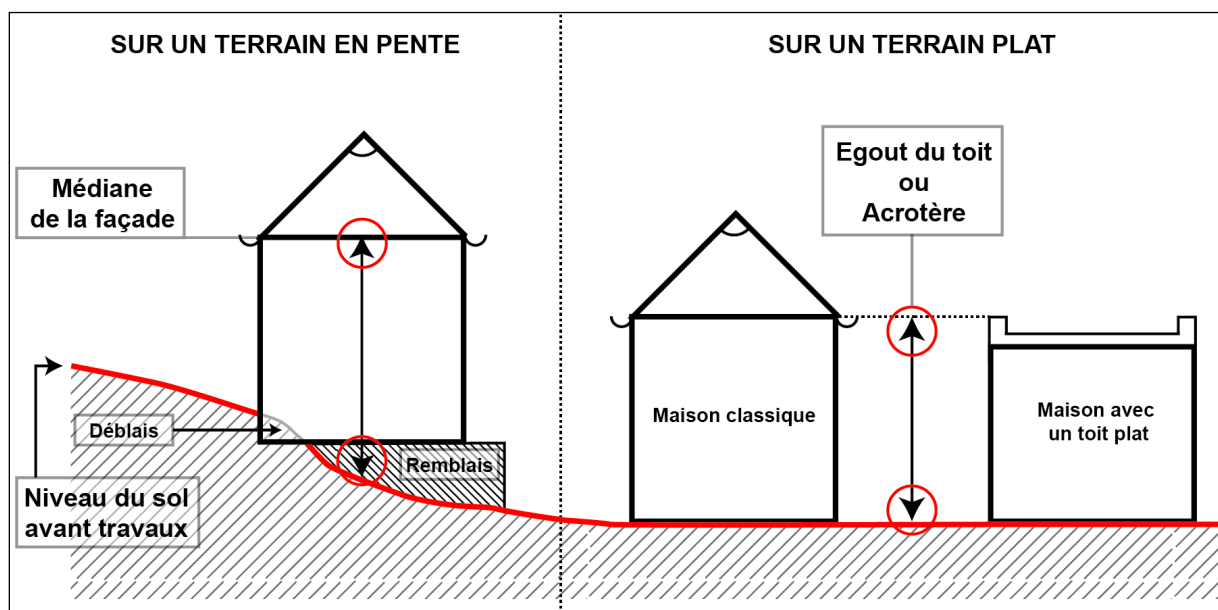
Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

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

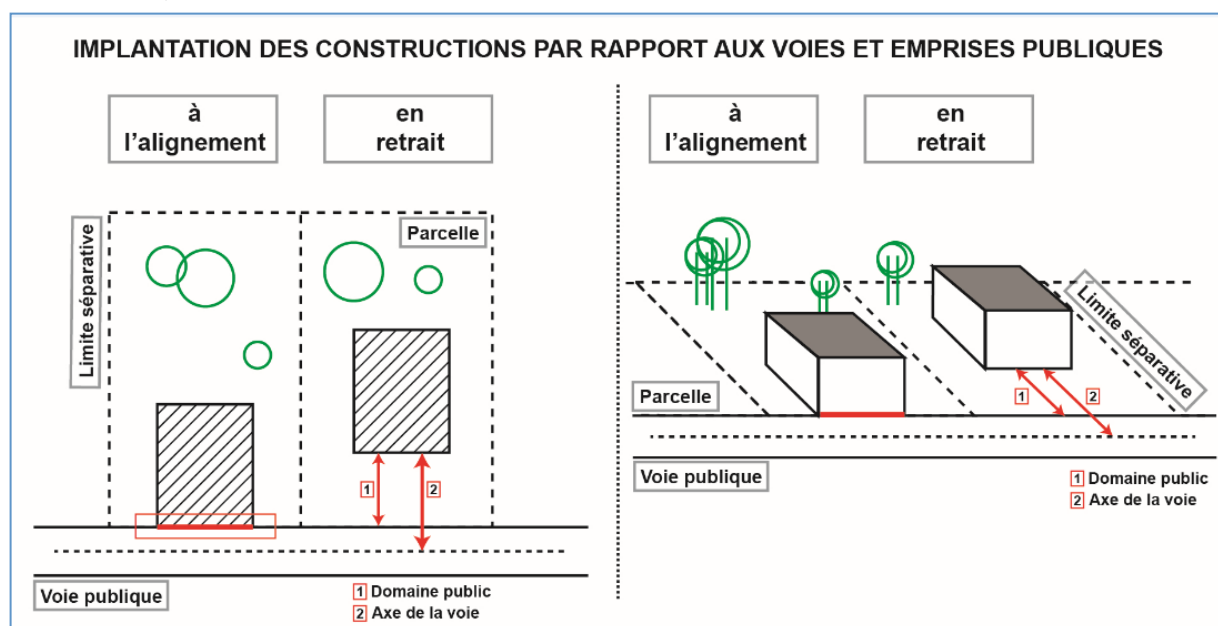
Les contraintes annexées au rapport de présentation pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

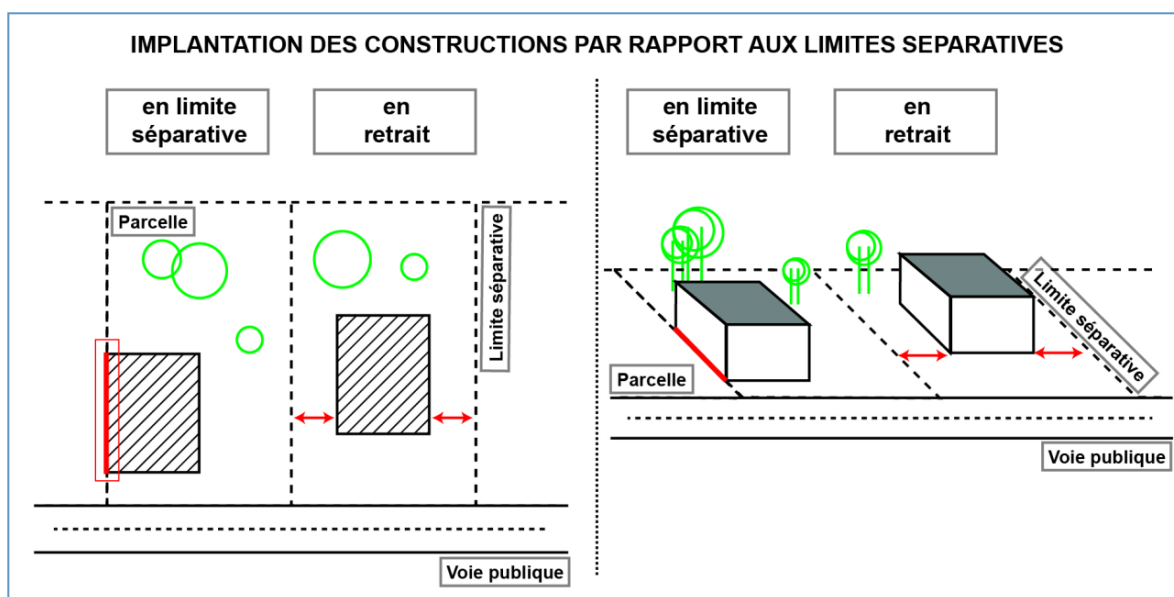
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



▪ 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
(Ua, Ub, UL, Up, Uxa et Uxb)

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

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage industriel et à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 ci-dessous ;

Les constructions à usage agricole

Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante

Les carrières

Les terrains de camping ou de caravanage

Le stationnement isolé de caravanes (à l'exception de la zone Ub), les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

Les affouillements et exhaussements du sol

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

Zones Ua et Ub :

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.

Zone UL :

Les constructions liées et nécessaires aux activités ludo-sportives et équipements publics de la commune.

Zone Uxa :

Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial (hors commerce de détail)

Les annexes, extensions des constructions existantes

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.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : 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,

Zone Uxb :

Les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Les annexes, extensions des constructions existantes

Zone Up :

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

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- la hauteur maximale ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale.

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- avec une implantation dans les 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- La surface de l'annexe ne devra pas dépasser une emprise au sol de 60 m² maximum. Les piscines ne sont régies par ce plafond.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions sont admis 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.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Dispositions générales sur l'ensemble des zones urbaines

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 :

2.1.1 - Hauteur :

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 et Ub :****En zone Ua :**

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

Zone Ub :

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

Dans les deux zones (Ua et Ub), la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres.

En limite séparative, la hauteur des constructions ne devra dépasser celles des constructions avoisinantes.

Zones Uxa et Uxb :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres.

Zones Up :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser celle des constructions avoisinantes.

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.

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions ou aménagements des bâtiments publics
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.2 - Implantation :**2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Zone Ua :**

Toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement ou à un retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être alors fixé à 3 mètres minimum.

Zone Ub :

Toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement ou à un retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ce retrait est fixé à :

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales.

Zone Uxa et Uxb :

Les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voies existantes.

Cette règle ne s'applique 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.

Zone Up :

Les constructions annexes ou extensions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les voies communales ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Zone Ua, Ub et Up :

Les constructions ou installations devront être installées sur les limites séparatives ou à 3 mètres. Les bassins des piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Zone Uxa et Uxb :

Les constructions ou installations seront reculées d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans toutes les zones, les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Dispositions générales sur l'ensemble des zones urbaines

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 et Up :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation du centre-bourg.

Les constructions devront se rapprocher de la palette de couleurs.

Les toitures

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les tuiles de couleur uniforme sont interdites, hormis lors de l'utilisation de panneaux de toitures utilisables pour les énergies renouvelables.

- les toitures seront au minimum à deux pentes.

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).

Les bardages

Seuls les bardages bois verticaux sont autorisés pour les habitations et les bardages métalliques pour les locaux artisanaux.

Les ouvertures

Sur les façades visibles depuis les voies publiques, les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies vitrées. Cette règle ne s'applique pas dans la zone Ub.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Clôtures

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

Elles seront constituées de préférence :

- d'un mur de pierres maçonnées enduit de deux côtés
- ou d'une haie vive d'essences locales
- ou d'un mur bahut enduit des deux côtés

La hauteur de la clôture, ne devra pas dépasser 1,60 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.

2.3.3 – Les dispositions applicables en zones Uxa et Uxb

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 :

- 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.

2.3.4 – Les dispositions applicables pour les rénovations

Le projet de restauration ne devra pas dénaturer le bâti existant. Il devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales.

2.3.5 – Les dispositions applicables au patrimoine à protéger dans la zone Ua

Le PLU a identifié des éléments de patrimoine à préserver. 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.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne.

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 – Stationnement

Zones Ua, Ub, UL et Up :

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

Zones Uxa et Uxb :

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

2.6 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

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 intégrées 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 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.

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 autorisé.

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 nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne ».

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa et 1AUb

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage industriel

Les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente ;

Les constructions à usage agricole

Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Les carrières,

Les terrains de camping ou de caravanage

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs

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

Sont admis :

- 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.

- 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.

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**).

Cette zone comprend deux secteurs :

- une zone 1AUa à urbaniser en priorité
- une zone 1AUb à urbaniser lorsque 50% de la zone AUa seront bâtis

2 - CARACTERISTIQUES 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.

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.

2.2 - Implantation :

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

Toute construction ou installation, doit être implanté en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait est fixé à

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

L'implantation des constructions devra être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – Caractéristiques architecturales

2.3.1 – 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 monumentales.

2.3.2 – Dispositions applicables aux constructions neuves :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation du centre-bourg.

Les constructions devront se rapprocher de la palette de couleurs.

Les toitures

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

- les toitures seront au minimum à deux pentes.
- la pente de toits ne sera jamais supérieure à 30%.
- les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle et 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).

Les menuiseries

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

Les bardages

Seuls les bardages bois verticaux sont autorisés pour les habitations et les bardages métalliques pour les locaux artisanaux.

Les ouvertures

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 hauteur de la clôture, enduite des deux côtés ne devra pas dépasser 1,60 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.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne.

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 – Stationnement

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

Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle.

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

2.6 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

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 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.

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 autorisé.

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 nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- de celles destinées à une activité professionnelle à usage artisanal, industriel et commercial ;
- des logements accessoires à la dite activité ;
- de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- et 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 (hors commerce de détail)

Les annexes, extensions des constructions existantes

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.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : 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- 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.

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 15 mètres à l'égout du toit.

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 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 doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à :

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales ou voie ferrée

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou restaurations des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions ou installations seront reculées d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – 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.

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

2.4 – Espaces non bâtis

Sur une bande de 5 mètres entre la construction et la voirie, doivent être aménagés un espace et une aire de stationnement arborée si elle est nécessaire.

2.5 – Stationnement

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

2.6 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

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 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.

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 autorisé.

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 nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et Ap

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

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 :

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone

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

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 :

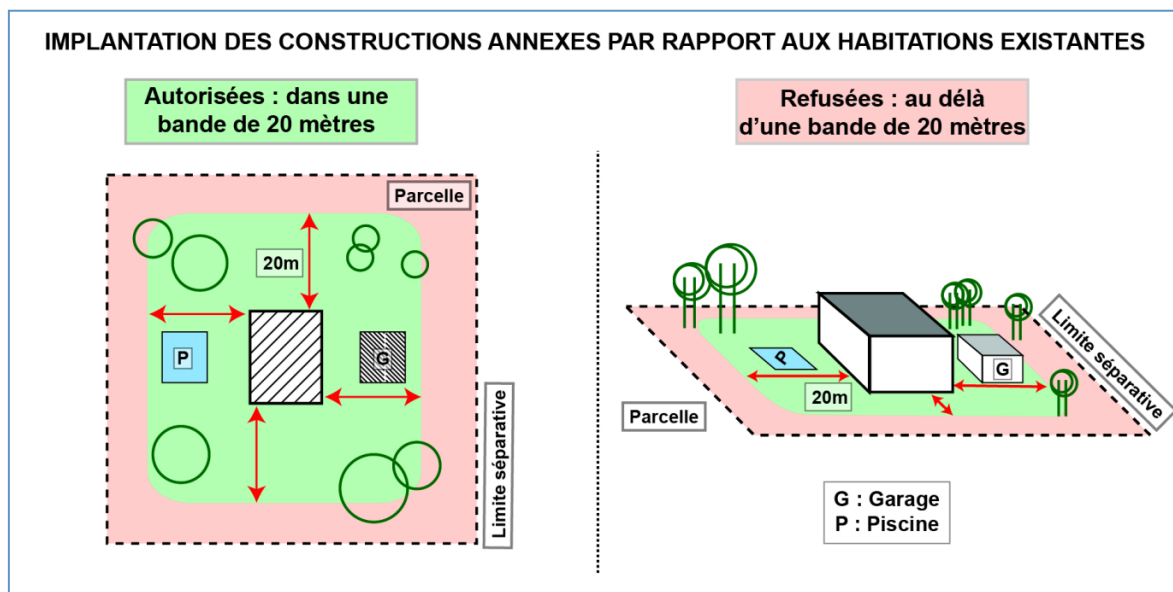
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

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 validée 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 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 :

2.1.1 - Hauteur :

Conditions de mesure :

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

Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur est limitée à 12 mètres.

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 doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée soit :

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Règles générales :

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 bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel et se rapprocher de la palette de couleurs.

2.3.2 – Dispositions particulières :

En zone agricole, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

2.4 – Dispositions applicables aux éléments de paysage :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire.

Cette protection de la trame verte et bleue 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 TVB 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 concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés 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) ;

Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages liés 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 à caractère « perméables ».

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

2.5 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.6 – Stationnement

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

2.7 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.8 – 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 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.

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 autorisé.

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 nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NL, Nph et Nc

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- de celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière 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.

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

Occupations soumises à des conditions particulières :

Zone 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.

La surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

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

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.

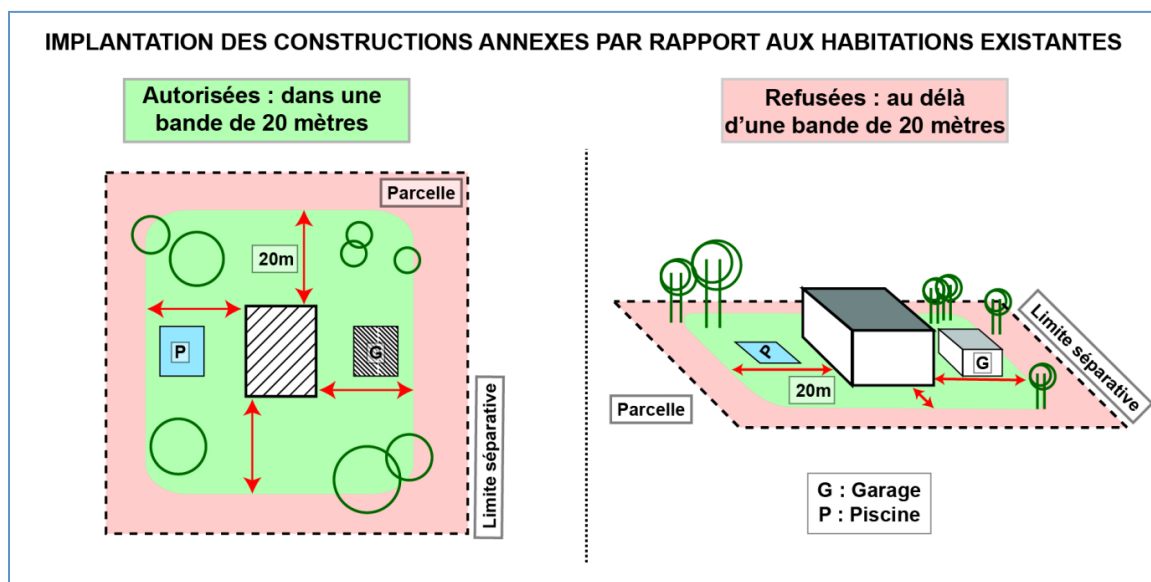
La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

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.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

Zone Nph

Les constructions et annexes liées et nécessaires au parc photovoltaïque

Zone Nc

Les constructions et annexes liées et nécessaires aux activités de la gravière

Zone NL

Les installations de type parking et aire de jeux seront admises sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation.

2 - CARACTERISTIQUES 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.

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 10 mètres à l'égout du toit.

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, forestières, liées à la gravière
- 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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- 15 mètres au minimum de l'axe des voies départementales.

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 :

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

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

2.4 – Dispositions applicables aux éléments de paysage :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire.

Cette protection de la trame verte et bleue 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 TVB 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 concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation (station de pompage,

lac d'irrigation,...), les ouvrages liés à la gestion des cours d'eau d'ouvrage de gestion et de protection de l'inondation) ;

Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages liés 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 à caractère « perméables ».

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

2.5 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

2.6 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

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 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.

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 autorisé.

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

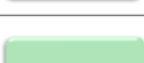
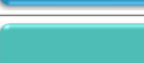
Les nouvelles zones nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne ».

PALETTE DE COULEURS

FERRONNERIES

9005	Noir Foncé	
5000	Bleu violet	
3004	Rouge pourpre	
8025	Brun pâle	
6016	Vert turquoise	
7005	Gris souris	

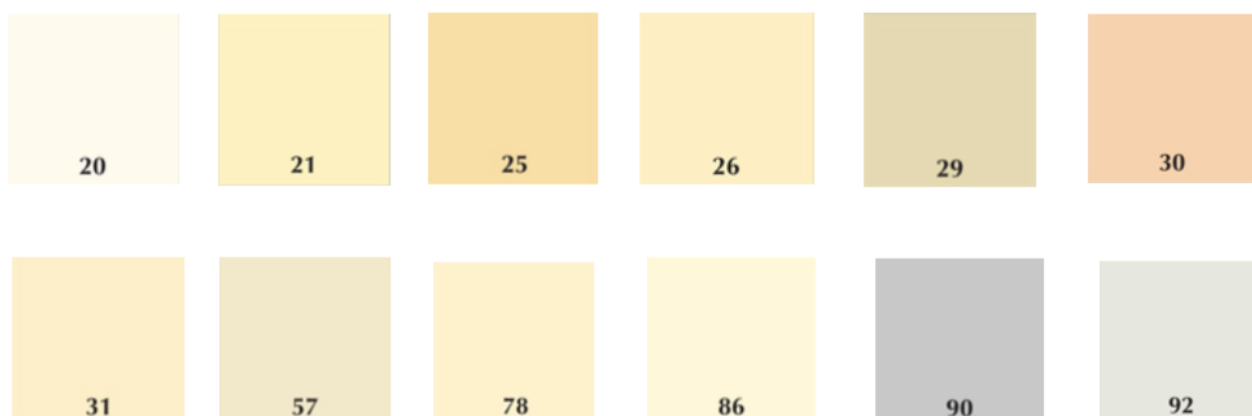
MENUISERIES ET CONTREVENTS

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	

Les portes d'entrée seront dans des teintes plus sombres que les contrevents.

ENDUITS

Pour les habitations



Pour les commerces et équipements publics

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop 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.