

COMMUNE DE GRATELOUP-SAINT -GAYRAND PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet
Etienne BDIANE
56, avenue des Minimés
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 A LA ZONE UA.....	9
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	28
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	35
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	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, R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et Ut)
- des zones à urbaniser (1AU)
- des zones agricoles (A, Ap et Av).
- des zones naturelles (N, Np et NL).
- 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 DELIMITATIONS PARTICULIERES

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence au Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU à ce titre est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme, tous travaux sur un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.

Dans la zone Ua, conformément au PADD, un secteur est classé en zone protégée pour des motifs d'ordre historique et architectural en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont prises les dispositions suivantes :

Alignements végétaux : Les alignements d'arbres repérés sont à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades par des arbres de taille et d'essences équivalentes. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Constructions, bâtiments et leurs abords :

L'extension d'une construction (augmentation de l'emprise au sol) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel ou écologique des façades et/ou des espaces plantés.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, surélévation, extension ...) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décor, menuiseries, etc.) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Le caractère des espaces libres (jardins, parcs, espaces naturels ...) accompagnant ces constructions devra être préservé : préservation du caractère non bâti.

Autres éléments bâtis (pont ...) : Préservation de l'unité architecturale. Consolidation si nécessaire.

Tous travaux de restauration devront être réalisés à l'identique (forme, hauteur, appareillage...).

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des actuels articles L113-2 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 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 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 7 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 8 LES DEMOLITIONS

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

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

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.

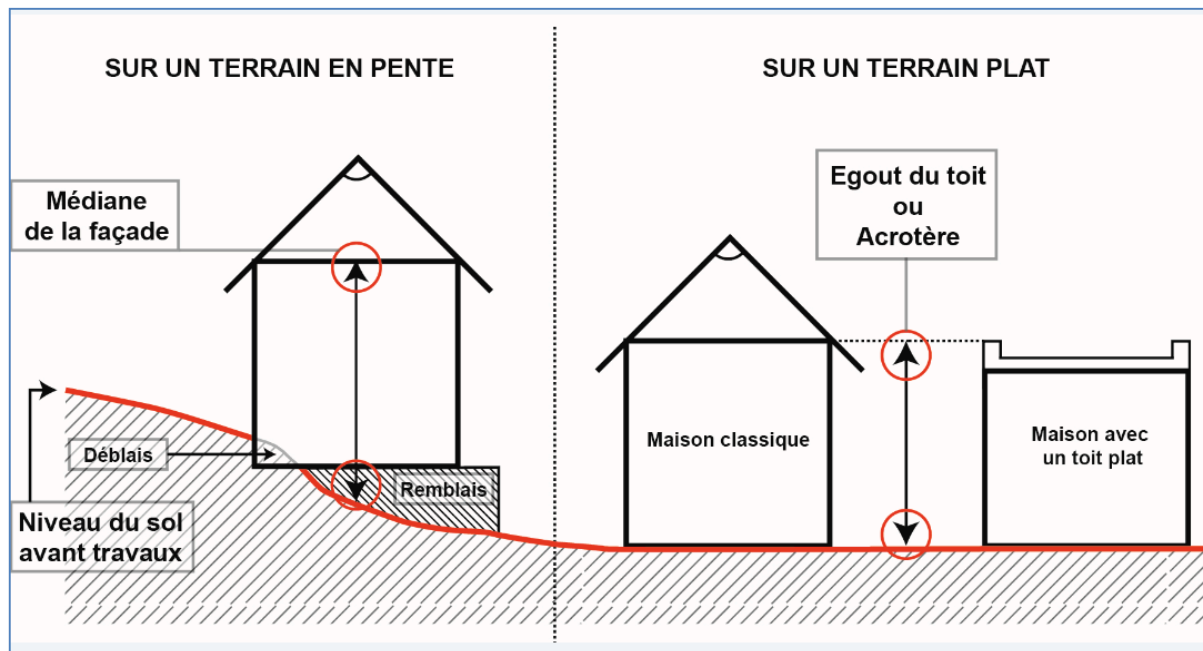
L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

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.

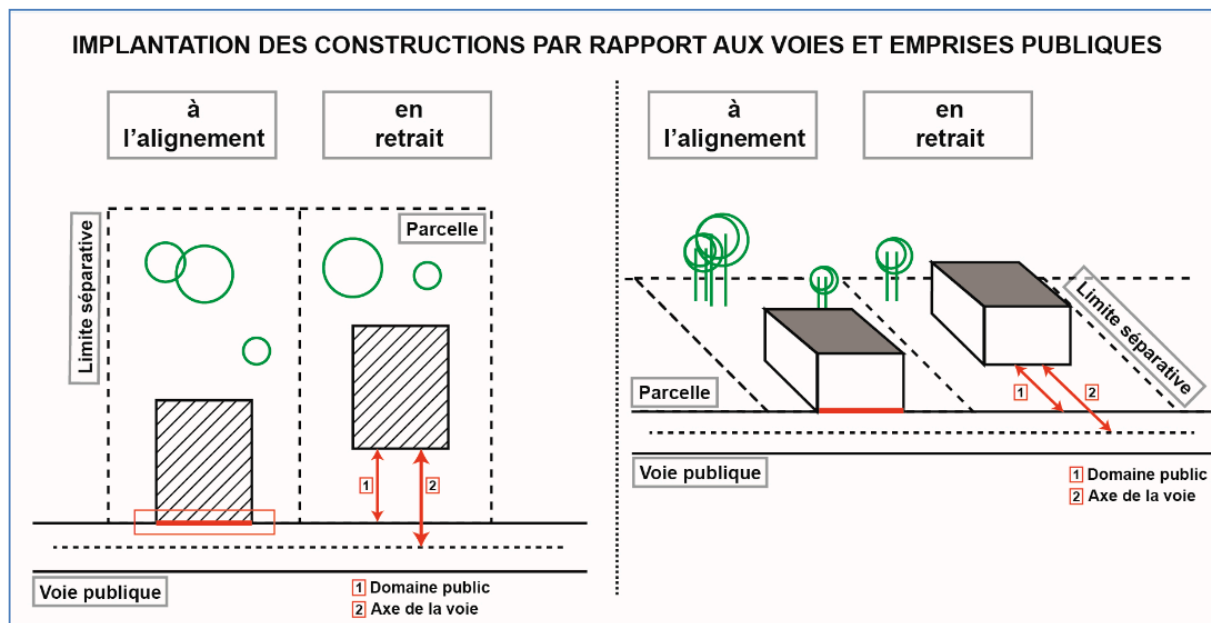
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique et contraintes annexées au Plan Local d'Urbanisme

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

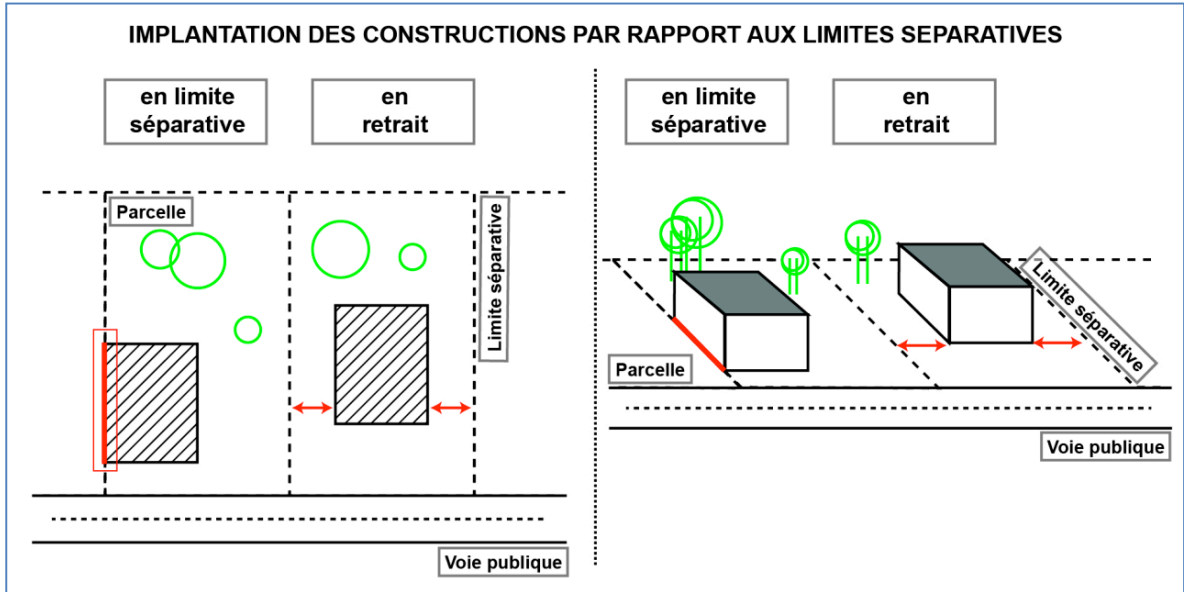
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



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



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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.

La zone Ua se caractérise par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre-bourg.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le secteur patrimonial ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

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

Seules les constructions à usage d’habitation sont autorisées

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les dépôts de véhicules, les parcs d’attractions, les terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

- **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les activités à usage de commerce et activités de service 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
- Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d’une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

- Les affouillements et exhaussements du sol :

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement sont seuls autorisés lorsqu’elle contribue à l’amélioration de l’aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu’elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

- **Conditions de mesure :**

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

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

- **Règle**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

Les abris de jardins, box annexes ne devront pas dépasser 3 mètres.

En limite séparative : la construction ne doit pas dépasser la construction avoisinante.

- **Exception :**

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

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 dans une bande de 5 à 25 mètres.

Dans ce dernier cas, l'alignement sur rue sera recréé par l'implantation d'une clôture de type muret

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

Exception :

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.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à au moins 3 mètres.

Les bassins des piscines devront respecter un recul de 1.50 mètres minimum de la limite séparative.

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.

Le règlement distingue les constructions neuves, les rénovations et le patrimoine remarquable à préserver.

2.3.2 – Dispositions applicables aux constructions neuves :

▪ 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 devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

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

Les châssis de toit seront non visibles depuis l'espace public. Ils seront de taille modeste, ils devront être intégrés dans les pans de la toiture et leur implantation se fera en alignement avec les ouvertures en façade.

Les toitures terrasses sont interdites.

▪ 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 façades seront de teinte claire pour les enduits à l'exception du bois, et conformément à la palette de couleurs du CAUE 47.

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien, notamment conformément à la palette de couleurs du CAUE 47.

La composition des façades doit prendre en compte les caractères culturels et historiques des espaces bâtis dans lesquels s'inscrit la construction nouvelle et notamment de la hiérarchie des rythmes horizontaux (soubassement, hauteurs des niveaux, corniche) et des trames verticales et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur).

▪ Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades et conformément à la palette de couleurs du CAUE 47.

▪ Les ouvertures

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

L'encadrement des ouvertures devra être réalisé avec un aspect de pierre de taille (relief, texture, colorie).

Les volets roulants à coffrets extérieurs sont interdits sur les façades côté rue.

▪ Les clôtures

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

➤ soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

➤ soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage ».

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits dans tous les secteurs.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

▪ Les extensions et annexes :

Les extensions et les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3 – Les dispositions applicables pour les rénovations

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- L'extension arrière d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.
- L'extension avant d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade avant et/ou des espaces plantés.
- La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité d'une séquence de hauteur homogène ou régulière.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc...) et respecter le caractère de la séquence urbaine dans laquelle elle s'inscrit.

Les mesures nécessaires seront prises pour ne pas porter atteinte à la biodiversité du bâti, en suivant le guide de la préservation de la biodiversité

Façade :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Il sera exigé que la mise en œuvre de matériaux traditionnels soit conforme aux techniques locales (taille de pierre, jointoiement, nature des enduits, module des ardoises ou tuiles, proportions des baies, dimensions des carreaux de fenêtres etc.)

Dans le cas de rénovation de façade, la rénovation énergétique sera encouragée.

Bardage / Vêture :

La pose de matériaux de vêture ou de bardage sur pignon ou sur façade cour peut être autorisée sous réserve de leur intégration dans le contexte architectural, en particulier par le choix d'un coloris adapté en suivant la palette de couleurs du CAUE47.

Ornementation, corniches, moulures et autres décors architecturaux :

Les éléments d'ornementation doivent être conservés et mis en valeur.

Leurs suppressions ou leurs modifications ne pourront être tolérées que dans les cas où :

- ils n'offrent pas d'intérêt architectural ou archéologique ;
- Ou si, l'intervention projetée sur eux est rendue nécessaire par une modification de façade en conformité avec les dispositions du présent règlement

Baies, menuiseries, accessoires des façades :

Portes et portes de garages :

Les portes d'entrée d'immeuble et portes de garages anciennes existantes devront être conservées et restaurées en respectant l'harmonie architecturale de l'ensemble. Les portes existantes à remplacer devront s'intégrer au percement et aux ouvertures de la façade. Des adaptations sont autorisées pour les portes de garages sous réserves du maintien d'un aspect évoquant la verticalité qui caractérise les portes anciennes. Si elles sont peintes, leur coloris sera en harmonie avec celui des menuiseries des façades.

Les teintes pourront être sombres ou claires mais jamais criantes. Elles devront être en conformité avec la palette de couleurs du CAUE 47.

L'emploi du blanc pur est déconseillé. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Fenêtres :

Les menuiseries de façade anciennes existantes devront être conservées et restaurées en respectant l'harmonie architecturale de l'ensemble. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries conformes au dessin d'origine.

La création d'ouvertures supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade.

Dans le cas d'extension ou de modification d'un bâtiment existant, ou de création d'une construction (ou partie de construction) neuve, d'expression architecturale contemporaine, d'autres types d'ouvertures pourront être autorisés sous réserve des règles édictées sur la zone

Volets :

Les volets à battants existants ou les volets persiennes devront être conservés et restaurés en respectant l'harmonie architecturale de l'ensemble. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes bois, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble. Les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

La pose de volets roulants est proscrite sur les façades donnant sur la voie publique sauf si un lambrequin ouvragé et peint en bois ou en métal est installé.

Stores

Seule la pose de store à l'intérieur de la baie peut être autorisée. Les stores auront un coloris uni et en harmonie avec la façade.

Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (pour constituer ce qu'on appelle une « terrasse tropézienne ») et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.3.4 – Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.4 – Espaces non bâtis

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

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

2.5 – Stationnement

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

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

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, sera refusée sur les façades visibles depuis l'espace public ou soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration

2.7 – Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- L'implantation devra définir un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade ;
- les panneaux devront être encastrés dans la couverture ;
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit ;
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés dans le matériau de couverture ;
- Leur implantation sera privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

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.

3.2.3 – 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.

3.2.4 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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.

Cette zone correspond à l'extension du centre-bourg. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et de l'activité économique compatible avec la fonction résidentielle

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

Seules les constructions à usage d’habitation sont autorisées.

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les dépôts de véhicules, les parcs d’attractions, les terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

- **Sont autorisées sous condition particulières :**

- Les activités à usage de commerce et activités de service 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
- Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d’une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.
- Les affouillements et exhaussements du sol :
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement sont seuls autorisés lorsqu’elle contribue à l’amélioration de l’aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu’elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

- **Conditions de mesure :**

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

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

- **Règle**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l’égout du toit.

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 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 à :

- 5 mètres minimum des voiries communales.
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Des implantations différentes pourront être admises pour l'agrandissement et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

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

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Les bassins des piscines doivent être situés à au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement.

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 des hameaux.

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

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (la taule sera en particulier proscrite).

Toitures :

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieilliss.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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 aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades, suivant la palette de couleurs.

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 :

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

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture végétalisation comprise ne dépasse 1,50 mètre.
- soit avec une haie entièrement végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les extensions et annexes

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

2.3.2 – Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables :

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% 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-Gascogne

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

2.5 – Stationnement

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.

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.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- l'implantation devra définir un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade ;
- les panneaux seront encastrés dans la couverture ;
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit ;
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés dans le matériau de couverture ;
- Leur implantation pourra être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

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

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

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.

Cette zone correspond à un espace à vocation touristique

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

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction est interdite, à l’exception de celles autorisées à l’article 1.2

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et touristiques.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu’elle contribue à l’amélioration de l’aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu’elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements à vocation touristique et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.

L’extension des bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

Le stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs soumis à autorisation

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 9 mètres à l’égout du toit.

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 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

Toute construction à usage d’habitation doit être implantée :

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

-soit en limite séparative si la hauteur maximum n’excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes

-2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines doivent être situées à au moins 2 mètres de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement.

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 :

Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

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 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 :

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

-soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

-soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les extensions et annexes

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

2.3.2 – Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables :

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.4 – Espaces non bâtis

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La plantation d'essences dites exotiques et invasives est interdite. La plantation d'espèces fortement consommatrices en eau et fortement inflammables sont à éviter.
- L'aménagement de voirie de desserte interne aux équipements veillera à préserver les caractéristiques du lieu : adaptation à la topographie, largeur limitée, matériaux cohérents avec le caractère naturel du site.

2.5 – 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.

2.6 – 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 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

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle). Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique des bassins de rétention. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) : - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

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

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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.

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

Seules les constructions à usage d’habitation sont autorisées.

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les dépôts de véhicules, les parcs d’attractions, les terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

- **Sont autorisées sous condition particulière :**

- Les activités à usage de commerce et activités de service 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
- Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d’une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.
- Les affouillements et exhaussements du sol :
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement sont seuls autorisés lorsqu’elle contribue à l’amélioration de l’aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu’elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.
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**).

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 à l'égout du toit. 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 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 à 10 mètres minimum de l'axe des voiries existantes.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Tout ouvrage technique lié aux infrastructures de voirie et réseaux divers est exempté de cette règle et sera implanté suivant l'avis du service gestionnaire de la voirie.

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

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines doivent être situées à au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement.

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.

Le règlement distingue les constructions neuves et le patrimoine remarquable à préserver.

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

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

Toitures :

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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 aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades suivant la palette de couleurs.

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 :

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

-soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

-soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,50 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Au droit du garage un recul de portail sera assuré pour permettre le stationnement d'un véhicule.

Les extensions et annexes

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

2.3.2 – Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables :

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% 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-Gascogne

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

2.5 – 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.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- l'implantation devra définir un rythme régulier d'éléments modulaire à planter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade ;
- les panneaux seront encastrés dans la couverture ;
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtiers et rives du toit ;
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés dans le matériau de couverture ;
- Leur implantation pourra être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

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.

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

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

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

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

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».

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.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur classé Ap à l'intérieur de laquelle toutes les constructions sont interdites
- un sous-secteur classé Av correspondant à un espace de vestiges archéologiques

1 – REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés 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 technique.

Zone Ap :

Dans la zone Ap, toutes les constructions sont interdites.

Zone Av :

Dans la Av, toutes les constructions sont interdites à l’exception de l’extension et l’aménagement des constructions existantes.

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

Zone A :

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 :

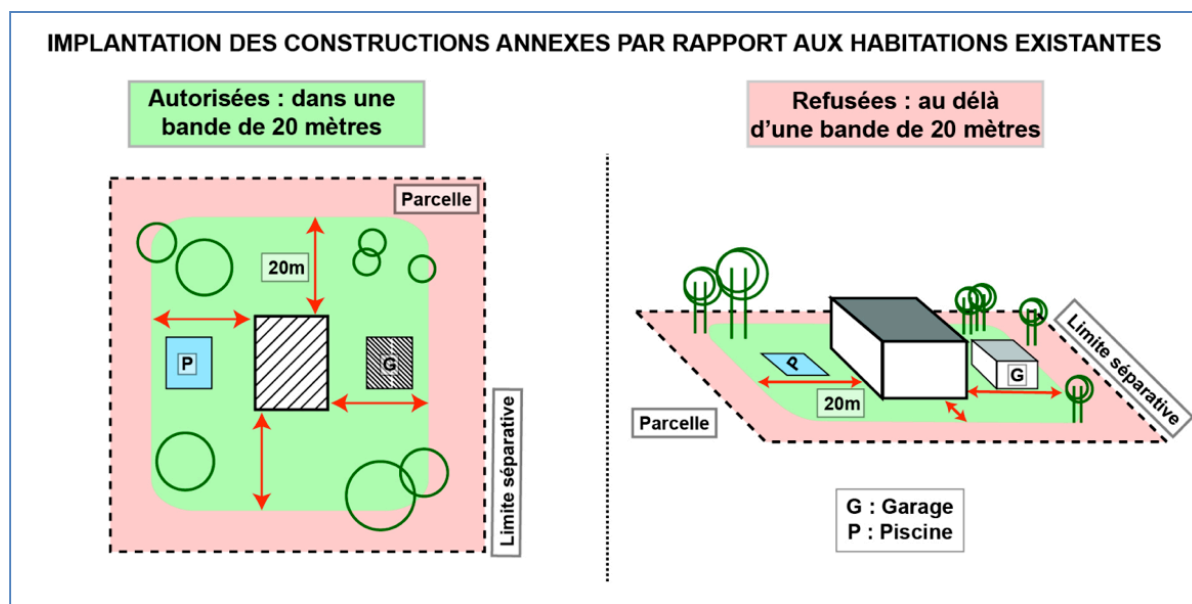
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

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.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics, et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.

Dans le site inscrit et dans le périmètre de protection d'un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Zone Av :

Seuls les extensions et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés.

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. 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 15 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés 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 technique

2.2 - Implantation :

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et privées.
- 15 mètres minimum de 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.

-soit 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 :

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 :

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

Les constructions annexes doivent être construites en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

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

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les clôtures si elles existent seront composées de grillages ou végétalisées.

2.4 – Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Ce qui est détruit doit être remplacé, notamment concernant les espaces boisés et les haies. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5 – 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.
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables », les haies paysagères devront suivre le guide des essences locales

2.6 – Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra 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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles

imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle). Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique des bassins de rétention. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

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

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».

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 plusieurs secteurs :

- une zone Np correspondant à un espace protégé
- une zone NL correspondant à un espace de loisirs

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

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Zone N :

A l’exception des constructions et utilisations du sol liées à l’exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en 1.2.

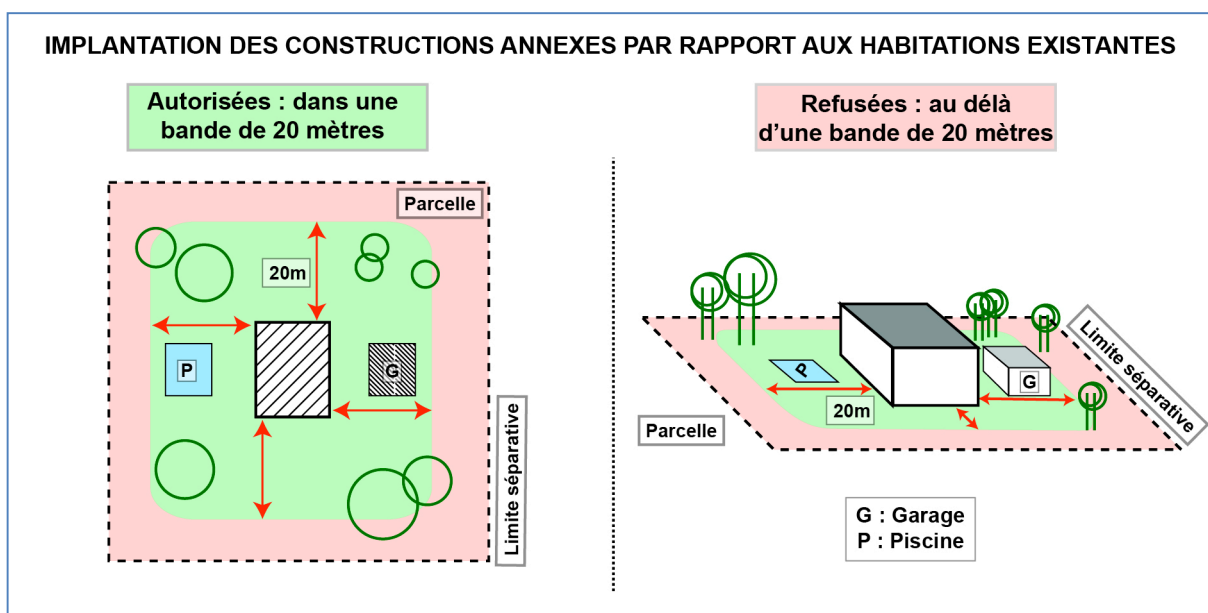
Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Zone Np :

Toute construction est interdite sur la zone Np en raison de la qualité des paysages à préserver.

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

Zone N :



Les constructions accessoires à l’activité agricole, à savoir les locaux de transformation des produits de la ferme, les locaux commerciaux annexés au local de production.

Les constructions d’habitations 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,
- ✓ d’une hauteur n’excédant pas 3 mètres à l’égout du toit s’il s’agit d’une extension au sol,
- ✓ d’une hauteur n’excédant pas 7 mètres à l’égout du toit si le projet est une surélévation ;

Toute extension située aux abords des ruisseaux du Tolzac, de la Torgue et du Rose devra être implantée à 20 m minimum du ruisseau coulant (hors partie canalisée).

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- sur un seul niveau,
- La surface l'annexe ne devra pas dépasser une emprise au sol de 50 m² maximum y compris les piscines.

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.

Sont également autorisés :

L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération de construction, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics. Et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres) et les impacts visuels.

Zone NL

Les constructions et annexes nécessaires aux activités ludo-sportives

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 mètres,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 mètre,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 mètres. Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 mètres qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7 mètres de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30 mètres de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

2.1 – Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

La plantation d'essences dites exotiques et invasives est interdite. La plantation d'espèces fortement consommatrices en eau et fortement inflammables sont à éviter. Tout arbre et haie enlevés devront être remplacés. Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – 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.

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables », les haies paysagères devront suivre le guide des essences locales.
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3 – 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.

2.4 – 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.

2.5 – 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

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle). Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique des bassins de rétention. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

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

Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par « Lot-et-Garonne numérique ».