

COMMUNE DE SEYCHES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

9, Avenue Maurice
Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	01 décembre 2015
DEBAT SUR LE PADD	27 mai 2017
ARRET DU PLU	27 mars 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	3
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	3
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE	3
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	3
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX	4
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	4
ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	4
ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES	5
PALETTE DE COULEURS	7
REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua.....	12
REGLES RELATIVES AUX ZONES Ub ET Uc.....	18
REGLES RELATIVES A LA ZONE Ue ET UL	24
REGLES RELATIVES AUX ZONES Up.....	27
REGLES RELATIVES AUX ZONES Ut.....	32
REGLES RELATIVES AUX ZONES UX	35
REGLES RELATIVES A LA ZONE AU	39
REGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N.....	44

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

ARTICLE 7 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 8 RAPPELS GENERAUX

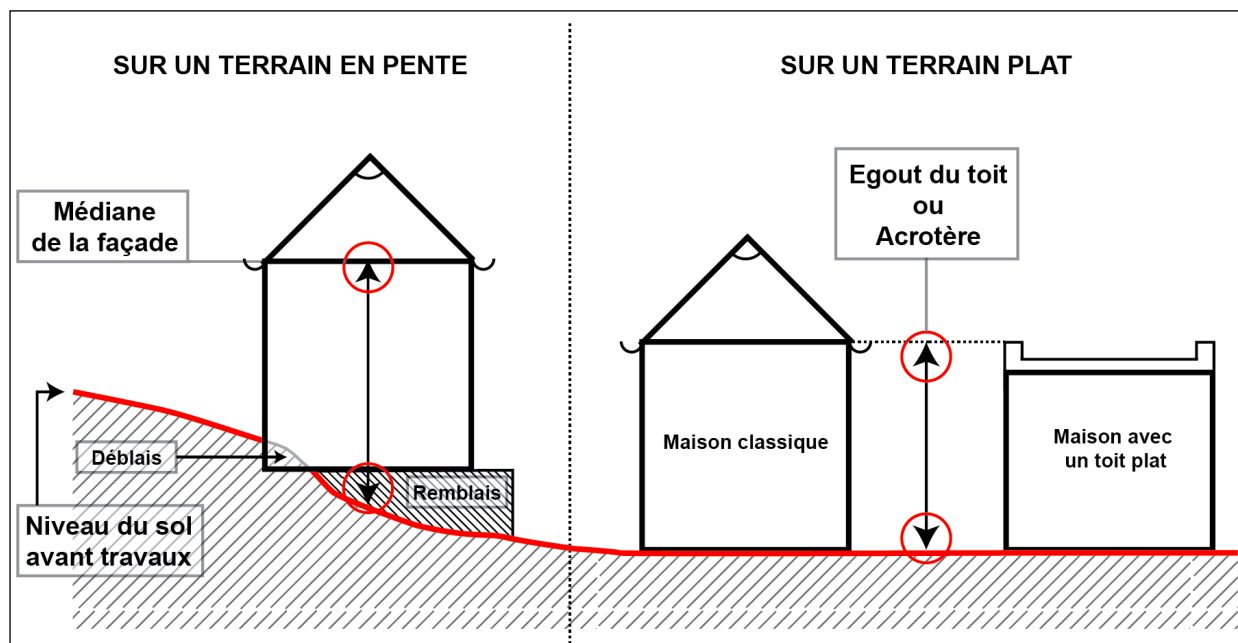
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts 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.

ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

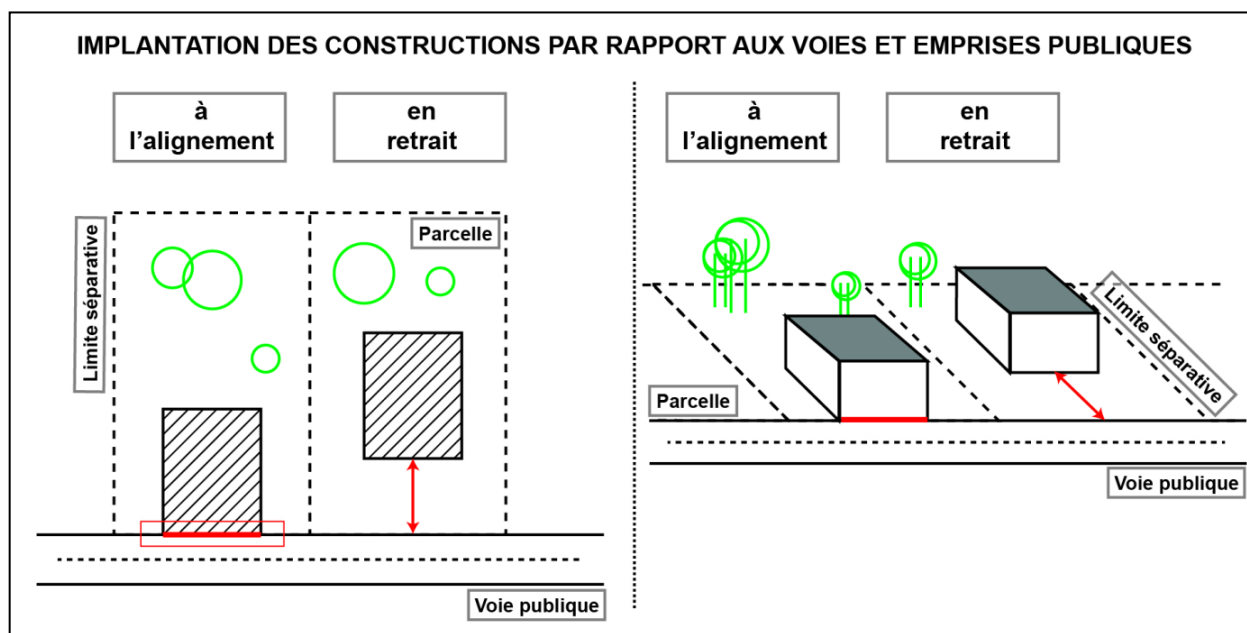
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Les contraintes annexées au rapport de présentation pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

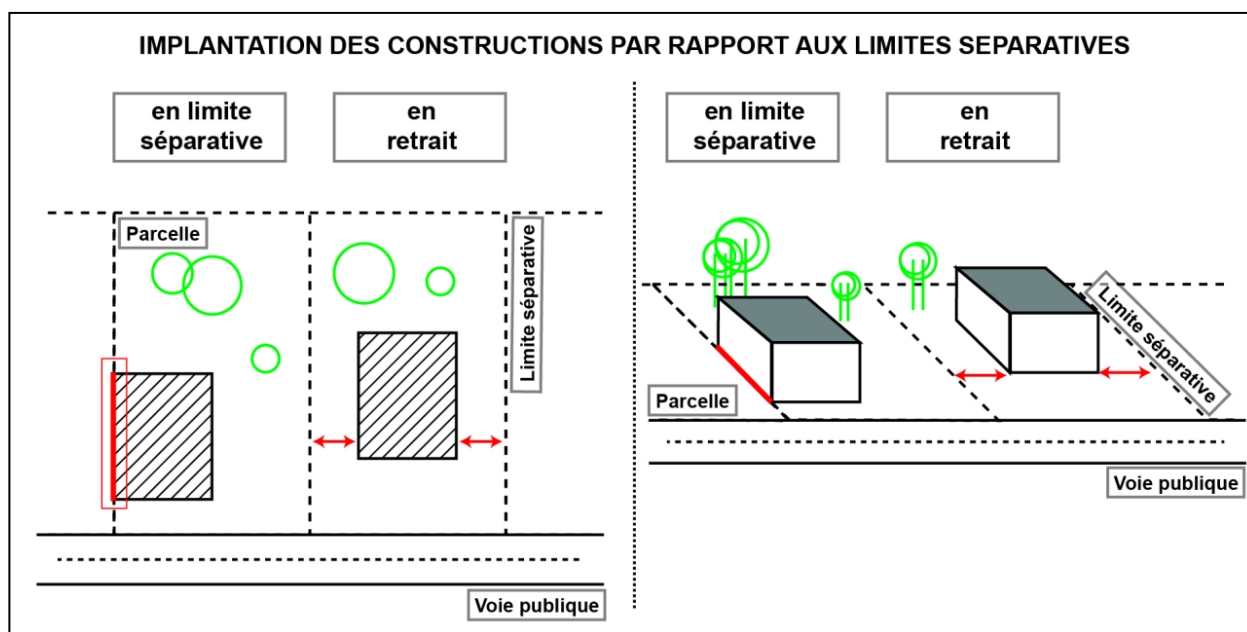
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



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



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES

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

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

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

PALETTE DE COULEURS

PREAMBULE

Le nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein des communes. Il a pour but **d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates**. Il reprend l'essentiel des teintes reconnues dans le Val de Garonne.

La palette de couleurs laisse de la liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries, bardages et autres.

Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées ci-après.

Les prescriptions chromatiques portent sur :

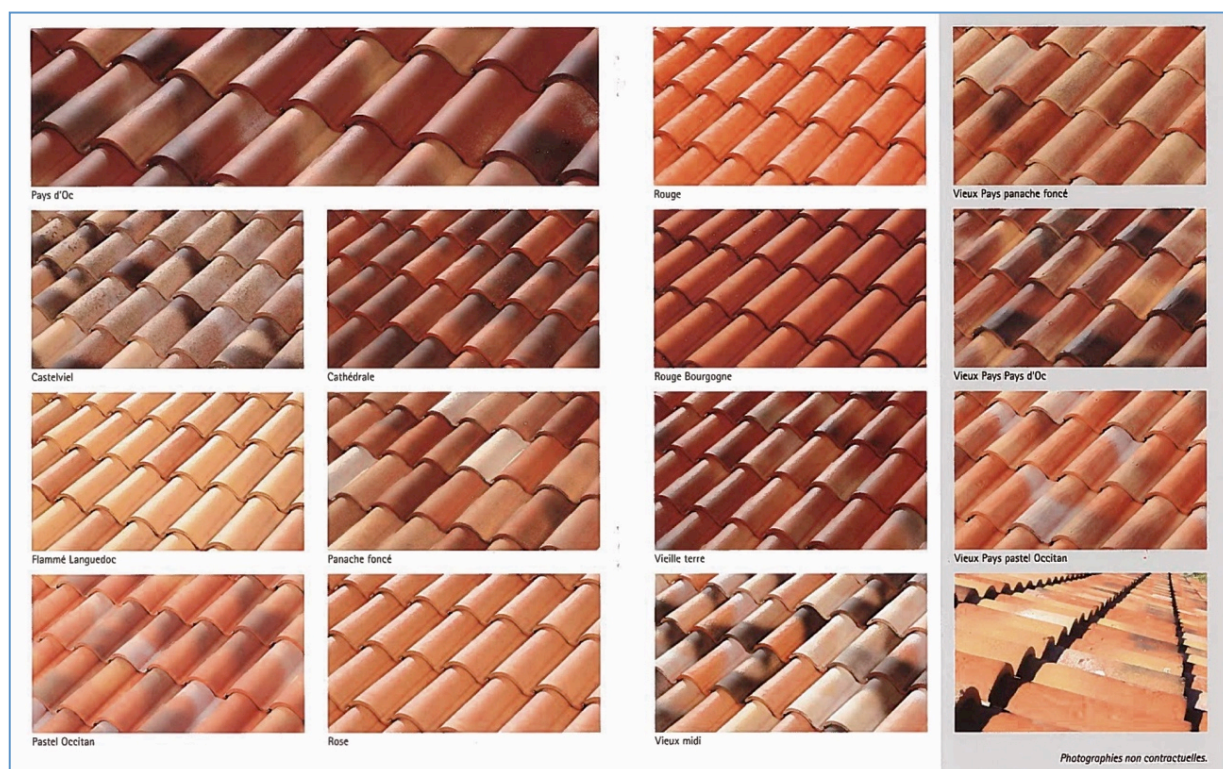
- **Les toitures**
- **Les façades**
- **Les menuiseries**
- **Habillage des façades**
- **Les clôtures**

Nota bene : les pétitionnaires sont invités à se rapprocher de la Mairie et/ou du service instructeur de la communauté d'agglomération du Val de Garonne pour s'assurer du respect des teintes présentes dans le nuancier.

LES TOITURES

Les teintes des tuiles devront se rapprocher de la palette ci-après.

Toute autre teinte, notamment le noir et le gris, sont exclus.



Les couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux seront assorties aux bardages du bâtiment.

Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que les toitures en panneaux photovoltaïques.

LES FAÇADES

Les teintes d'enduits de façade seront majoritairement de couleur claire.

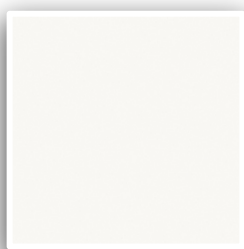
Toutefois , il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que ce soit sur des surfaces limitées (exemples de surfaces autorisées: porches, encadrements de baies, gouttières et descentes EP).

Le choix d'ajout d'une deuxième couleur devra apparaître sur l'insertion architecturale du PC (*Permis de Construire*) ou de la DP (*Déclaration Préalable*) et fera l'objet de l'accord de la Mairie et/ou du service instructeur.

La teinte des façades devra se rapprocher des couleurs suivantes :

Couleurs de base (tons volontairement très clairs) :

Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit doit cependant être conservé.



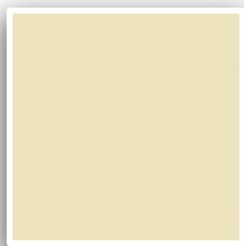
Blanc cassé



Gris clair



Bleu gris clair



Ton Pierre



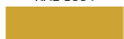
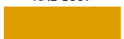
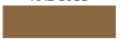
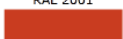
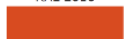
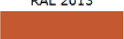
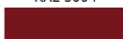
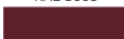
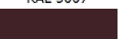
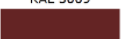
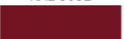
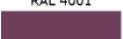
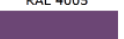
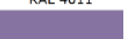
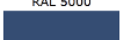
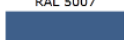
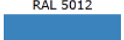
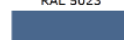
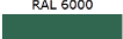
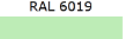
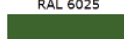
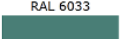
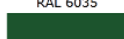
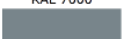
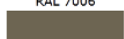
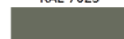
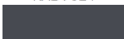
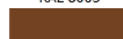
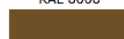
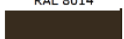
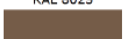
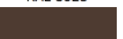
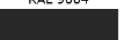
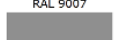
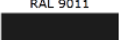
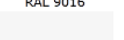
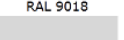
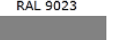
Beige rosé

LES MENUISERIES

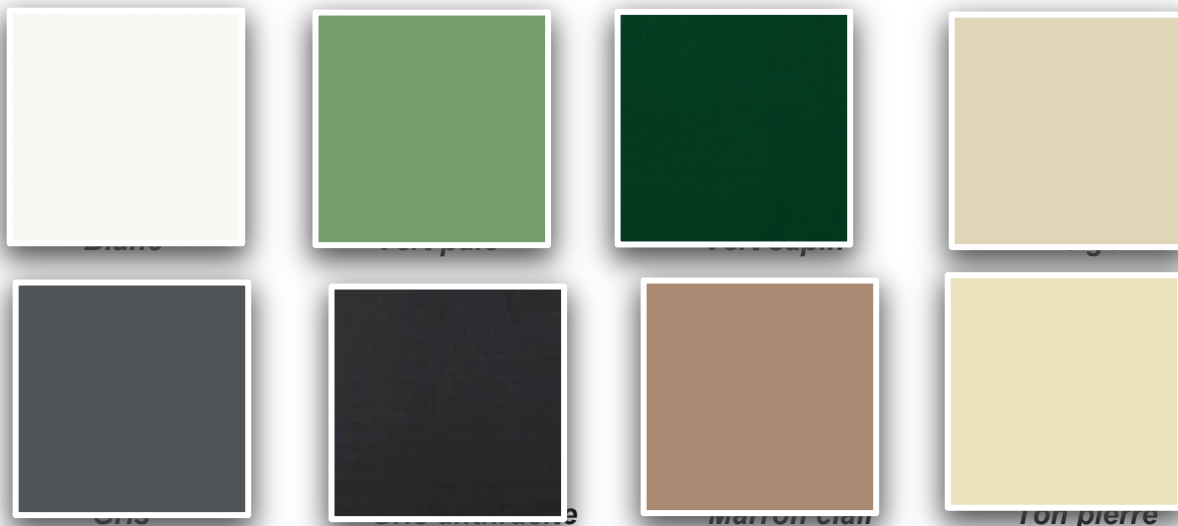
La teinte des menuiseries extérieures (volets, portes, fenêtres, ...) devra se conformer aux couleurs suivantes :

- **Menuiseries**

Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit doit cependant être conservé.

Teintes de jaune					
RAL 1004  Jaune or	RAL 1007  Jaune narcisse	RAL 1011  Beige brun	RAL 1034  Jaune pastel	RAL 1037  Jaune soleil	
Teintes d'orange					
RAL 2001  Orangé rouge	RAL 2010  Orangé de sécurité	RAL 2013  Orangé nacré			
Teintes de rouge					
RAL 3004  Rouge pourpre	RAL 3005  Rouge vin	RAL 3007  Rouge noir	RAL 3009  Rouge oxyde	RAL 3032  Rouge rubis nacré	
Teintes de violet					
RAL 4001  Lilas rouge	RAL 4005  Lilas bleu	RAL 4011  Violet nacré			
Teintes de bleu					
RAL 5000  Bleu violet	RAL 5007  Bleu brillant	RAL 5012  Bleu clair	RAL 5023  Bleu distant	RAL 5025  Gentiane nacré	
Teintes de vert					
RAL 6000  Vert platine	RAL 6019  Vert blanc	RAL 6025  Vert fougère	RAL 6033  Turquoise menthe	RAL 6035  Vert nacré	
Teintes de gris					
RAL 7000  Gris petit-gris	RAL 7006  Gris beige	RAL 7015  Gris ardoise	RAL 7023  Gris béton	RAL 7024  Gris graphite	RAL 7042  Gris trafic A
Teintes de brun					
RAL 8003  Brun argile	RAL 8008  Brun olive	RAL 8014  Brun sépia	RAL 8016  Brun acajou	RAL 8025  Brun pâle	RAL 8028  Brun terre
Teintes de blanc et noir					
RAL 9004  Noir de sécurité	RAL 9007  Aluminium gris	RAL 9011  Noir graphite	RAL 9016  Blanc trafic	RAL 9018  Blanc papyrus	RAL 9023  Gris foncé nacré

Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit doit cependant être conservé.

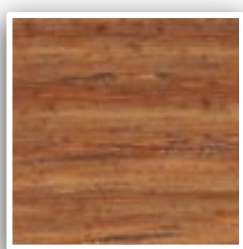


- **Bardages de constructions en bois**

Les bardages pourront rester en bois naturel ou teintés en lasures bois selon les couleurs ci-dessous.

Les bardages pourront aussi être lasurés gris clair, vert clair, blanc cassé.

Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit doit cependant être conservé.



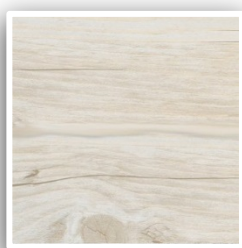
Lasure bois



Lasure Vert clair



Lasure bleu gris



Lasure Gris clair



Lasure Blanc cassé

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

LES CLÔTURES

Les clôtures (hauteur, type etc...) sont réglementées dans le règlement écrit propre à chaque zone du PLU.

Les couleurs à utiliser seront assorties à la construction qu'elles sont censé protéger.

REGLES RELATIVES A LA ZONE U_a

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

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

- les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées sous conditions ;
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ou de caravanage ;
- les stationnements isolés de caravanes, camping-cars et mobil-home ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Sont autorisées sous condition

- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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 constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous réserve 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 (destination permise dans la zone) des constructions ;
- Les constructions nouvelles, les changements de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale (commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce) sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m² de surface de plancher et 300m² de surface de vente ;
- Le changement d'affectation de certains bâtiments en garage.

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 maximale des constructions devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes et au maximum à 9 mètres.

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

En limite séparative : la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la construction avoisinante

La hauteur maximale des constructions pour les commerces et services ne devra pas dépasser 9 mètres.

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 peut 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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- soit avec un retrait de 2 mètres minimum du domaine public.

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 à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations déjà implantées dans le périmètre défini 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 ou à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

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

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait 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'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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. L'aspect extérieur des constructions doit s'harmoniser avec la palette de couleurs annexée et les caractéristiques des règles décrites ci-après.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions devra s'harmoniser avec la palette de couleurs ci-dessus et les caractéristiques des règles suivantes :

Les toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toits plats sont autorisés.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

- pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (toit plat limité à 1/3 de la surface de la toiture).

- pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques.
- pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abri, garage...) sera comprise entre 0% et 45%.

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les 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.

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 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 clôtures :

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

- soit avec un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs,
- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci pourra 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 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage »,
- soit avec un grillage d'une hauteur maximum de 1.80 mètre.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur plein enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, 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 pourra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) d'un grillage sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres

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.

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales de Val de Garonne Agglomération et Gascogne « Plantez votre Paysage ».

Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,80 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes

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

2.3.3. Les dispositions applicables pour les rénovations

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

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain ou naturel au sein duquel il s'insère.

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

Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions, dans le respect de dispositifs d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

2.3.4. 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. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

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

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, une partie de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné conformément au guide des essences locales de Val de Garonne Agglomération et Gascogne « Plantez votre Paysage », du Pays Val de Garonne-Gascogne.

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

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 est 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 sera encouragé. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée.

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. Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLES RELATIVES AUX ZONES Ub ET Uc

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

- **Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées**
- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
 - les constructions de commerce et activités de services (hors activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ;
 - les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
 - les carrières ;
 - les terrains de camping ou de caravanage ;
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- **Sont autorisées sous condition :**
 - 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 ;
 - Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
 - La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.

2. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, 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 doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent 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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à :

- 4 mètres minimum de l'emprise 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

Les constructions doivent être implantées :

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

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

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

L'aspect extérieur des constructions devra s'harmoniser avec la palette de couleurs ci-dessus et les caractéristiques des règles suivantes :

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toits plats sont autorisés.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abri, garage...) sera comprise entre 0% et 45%

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les 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 sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures :

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

- soit avec un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs,
- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci pourra 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 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage »,
- soit avec un grillage d'une hauteur maximum de 1.80 mètre.

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 plein enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, 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 pourra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) d'un grillage sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres.

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales.

Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,80 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes :

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

2.3.2. Dispositions applicables aux rénovations

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

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

2.3.3. 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. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.4. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, une partie de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné conformément au guide des essences locales de Val de Garonne Agglomération et Gascogne « Plantez votre Paysage », du Pays Val de Garonne-Gascogne.

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

2.5. Stationnement

Pour toute construction nouvelle : 2 places de stationnement privatives par logement est demandées. Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport au nombre de personnes pouvant être accueillies en même temps.

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 est 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 sera encouragé. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée.

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. Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLES RELATIVES A LA ZONE U_e ET UL

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

Sont autorisés en dehors des zones inondables :

Zone Ue :

Les constructions liées et nécessaires aux équipements publics de la commune

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives.

Zone UL :

Les constructions liées et nécessaires aux loisirs et aux activités ludo-sportives

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

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

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les clôtures :

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 1,80 mètre, devront être enduites des 2 côtés. Les clôtures constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie sont autorisées, avec la même contrainte de hauteur, à savoir 1,80 mètre. Pour des raisons liées à l'équipement sportif ou de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être supérieure dans la mesure où elle sera grillagée et ne constituera pas une coupure 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 à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit 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 peut être refusé ou n'être 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 n'est 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. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est 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 est 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. Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique »

REGLES RELATIVES AUX ZONES Up

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

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

- les constructions nouvelles à vocations d'habitation
- les constructions des exploitations agricoles et forestières
- les constructions de commerces et activités de services (hors activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle)
- les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

• **Sont autorisées sous condition :**

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

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

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

La hauteur des extensions sera au maximum celles de l'habitation principale sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

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

Zone d'implantation :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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

Hauteur :

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

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

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumis à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) sont autorisés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes.

Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie principale de desserte ;
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Le retrait est fixé à 4 mètres minimum.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait : lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le retrait minimum autorisé sera de 3 mètres.

Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales :

L'aspect extérieur des constructions devra s'harmoniser avec la palette de couleurs ci-dessus et les caractéristiques des règles suivantes :

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abri, garage...) sera comprise entre 0% et 45%

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les 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 sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures :

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

- Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique seront réalisées :
 - soit avec un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs,
 - soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci pourra 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 1,80 mètre.
 - soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage »,
 - soit avec un grillage d'une hauteur maximum de 1.80 mètre.

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 plein enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, 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 pourra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) d'un grillage sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales.

Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,80 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes :

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

2.3.2 - Les dispositions applicables pour les rénovations

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

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

2.4 – Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

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 à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, 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 peut être refusé ou n'être 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 n'est 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 est 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 est 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 d'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 Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique.

REGLES RELATIVES AUX ZONES Ut

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

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

Les constructions à vocation touristique

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de tourisme.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

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

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

Les constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les clôtures :

Les clôtures, qui ne devront pas excéder 1,80 mètre, devront être enduites des 2 côtés. Les clôtures constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie sont autorisées, avec la même contrainte de hauteur, à savoir 1,80 mètre. Pour des raisons liées à l'équipement sportif ou de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être supérieure dans la mesure où elle sera grillagée et ne constituera pas une coupure paysagère.

3.1 Desserte par les réseaux

3.1.1 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.

3.1.2 Assainissement des eaux usées

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

3.1.3 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 est 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 d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.1.4 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.

3.1.5 Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique

REGLES RELATIVES AUX ZONES UX

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

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

Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial ;

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements ;

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

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Volumétrie

4.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 15 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de commerces et service ne devra pas dépasser 7 mètres.

4.2. Implantation

4.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la RD 933 conformément à l'étude Amendement Dupont.

4.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

La hauteur des constructions en limites séparatives ne doit pas dépasser celle des constructions avoisinantes.

4.3. Caractéristiques architecturales :

4.3.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'activités

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage.

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle ou vieillie ;
- En bac acier pré-laqué
- En fibrociment coloré

- En plaques de support de tuiles avec tuiles de couvert ;
- En matériaux translucides.

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une haie végétale, d'un mur bahut transparent à l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage ou de bardage bois. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Les dispositions des constructions à vocation d'habitat ou nécessaires pour le gardiennage devront respecter les règles ci-dessous :

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toits plats sont autorisés.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abris, garage...) sera comprise entre 0% et 45%

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges (*baies-vitrées*).

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :

Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.

Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique. La hauteur de la clôture, enduite des deux côtés ne devra pas dépasser 1,40 mètre. En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres. La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales.

Les hauteurs de ces clôtures seront de 2 mètres maximum en bordure de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes :

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

4.4. Stationnement

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation : 2 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé.

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

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

3.2 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 à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, 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 peut être refusé ou n'être 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 n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.3 Desserte par les réseaux

3.3.1 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.

3.3.2 Assainissement des eaux usées

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

3.3.3 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 est 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 d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.3.4 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.

3.3.5 Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique

REGLES RELATIVES A LA ZONE AU

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

- **Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées**
- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
 - les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées sous conditions ;
 - Les constructions de commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce ;
 - les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
 - les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
 - les carrières ;
 - les terrains de camping ou de caravanage ;
 - les stationnements isolés de caravanes, camping-cars et mobil-home ;
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- **Sont autorisées sous condition :**
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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 (destination permise dans la zone) des constructions.

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

▪ **Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ **Règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres. Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de du domaine public. 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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
 - soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.
- L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.
- Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres de retrait 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'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions devra s'harmoniser avec la palette de couleurs ci-dessus et les caractéristiques des règles suivantes :

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toits plats sont autorisés.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abri, garage...) sera comprise entre 0% et 45%

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les 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 sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures :

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

- soit avec un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs,
- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci pourra

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 1,80 mètre.

- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage »,
- soit avec un grillage d'une hauteur maximum de 1.80 mètre.

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 plein enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, 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 pourra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) d'un grillage sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales.

Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,80 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les annexes :

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

2.3.3. 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. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.4. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements devront être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, une partie de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné conformément au guide des essences locales de Val de Garonne Agglomération et Gascogne « Plantez votre Paysage », du Pays Val de Garonne-Gascogne.

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

2.5. Stationnement

Pour toute construction nouvelle, il est demandé 2 places de stationnement privatives par logement.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport au nombre de personne pouvant être accueillies en même temps.

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 à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est 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 pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire 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 est 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 est 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 d'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. Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».

REGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N

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

Sont autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les extensions des constructions existantes :

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

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

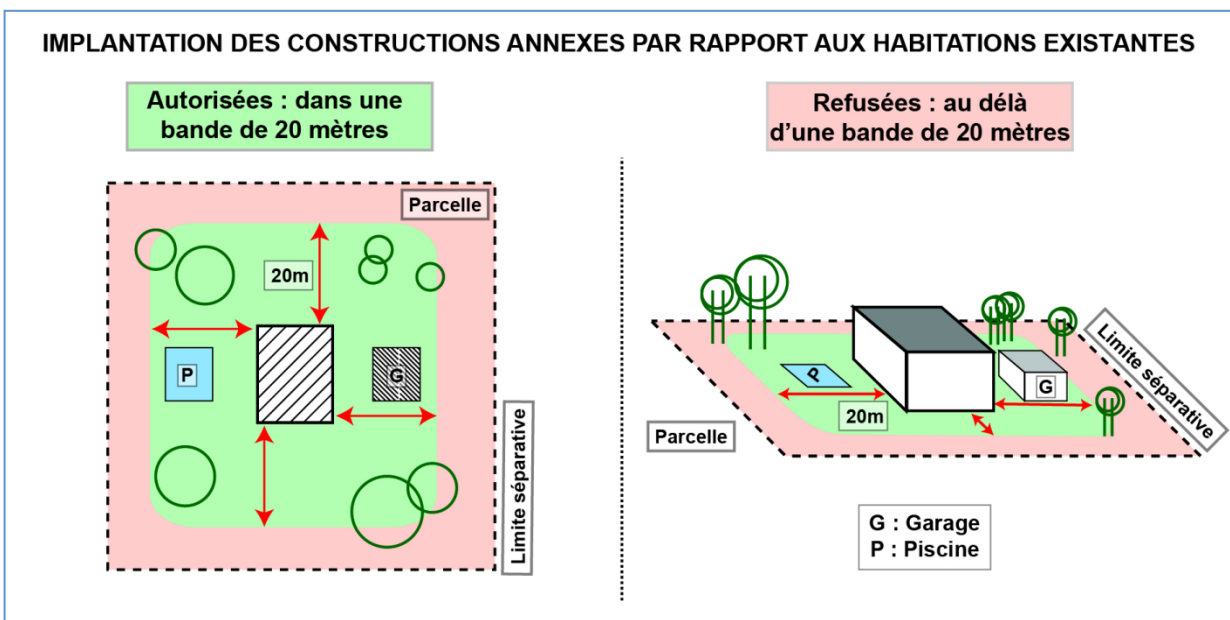
La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

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

- Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date.

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



Zone d'implantation :

Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes.

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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

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

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

Zone Nj :

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique du jardinage sont admises.

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.

La hauteur des constructions à usage agricole et forestière ne devra pas dépasser 12 mètres.

Dépassement

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

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

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum du domaine public (voie existante ou à créer) ou privé.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres voies.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, cette distance doit respecter les conditions relatives au règlement sanitaire départementale et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

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

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

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles devront être de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris ou rouge.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions devra s'harmoniser avec la palette de couleurs ci-dessus et les caractéristiques des règles suivantes :

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abri, garage...) sera comprise entre 0% et 45%

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les 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 sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures :

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

- soit avec un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs,
- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci pourra 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 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne « Plantez votre paysage »,
- soit avec un grillage d'une hauteur maximum de 1.80 mètre.

➤ 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 plein enduit sur les deux faces conformément à la palette de couleurs, 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 pourra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) d'un grillage sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives.

Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales.

Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,40 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes :

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

2.3.3. Les dispositions applicables pour les rénovations

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain ou naturel au sein duquel il s'insère. Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

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.

2.4. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Un zonage Trame Verte et Bleue est identifié sur les zones agricoles et zones naturelles qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté.

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

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

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

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

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra 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

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 doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.7. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».