

COMMUNE DE COCUMONT PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
----------------------------	--------------------------------

UrbaDoc

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

PRESCRIPTION DU PLU	07/09/2015
DEBAT SUR LE PADD	30/11/2016
ARRET DU PLU	06/02/2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 06/06/2019 au 08/07/2019
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
PALETTE DE COULEURS	6
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua et Uap	10
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ub ET Uc	17
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue	23
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ut et Utp.....	32
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU	41
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES AUt.....	47
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx.....	51
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N	52

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 PLU délimite :

- Des zones urbaines (Ua, Uap, Ub, Uc, Ue, Up, Upa, Ut, Utp et Ux) ;
- Des zones à urbaniser (AUa, AUb et 2AUx) ;
- Des zones agricoles (A, A1 et Ap) ;
- Des zones naturelles (N, Nj et NL) ;
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 6 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 démolé 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 (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

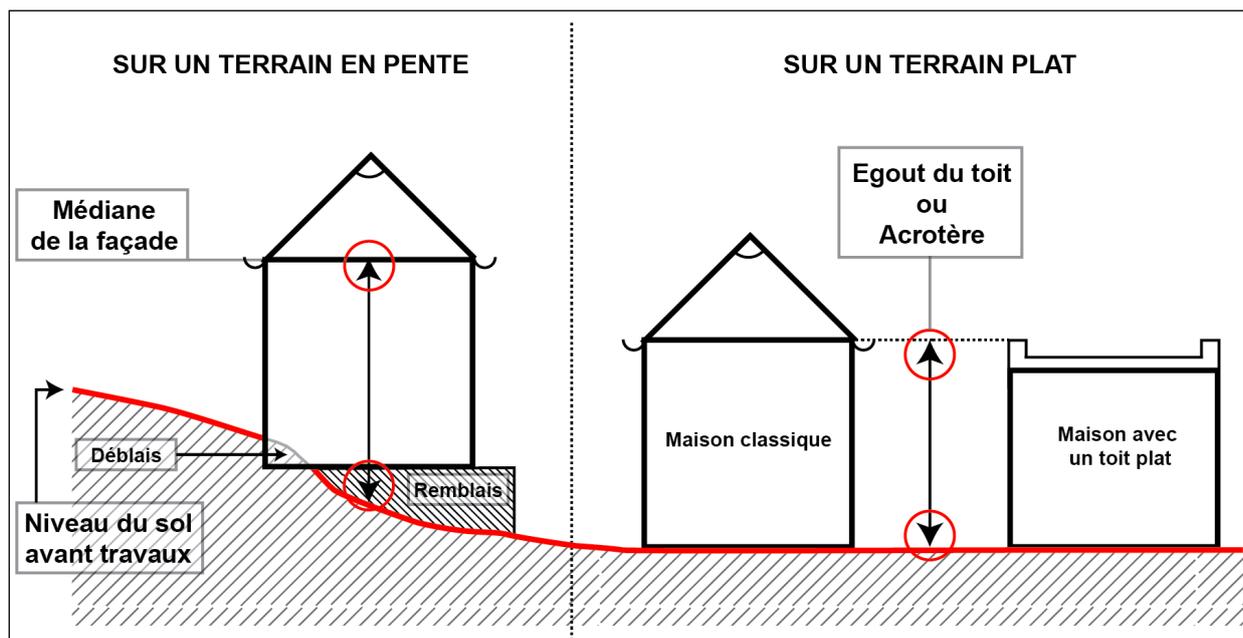
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Ces contraintes peuvent faire l'objet de prescriptions conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

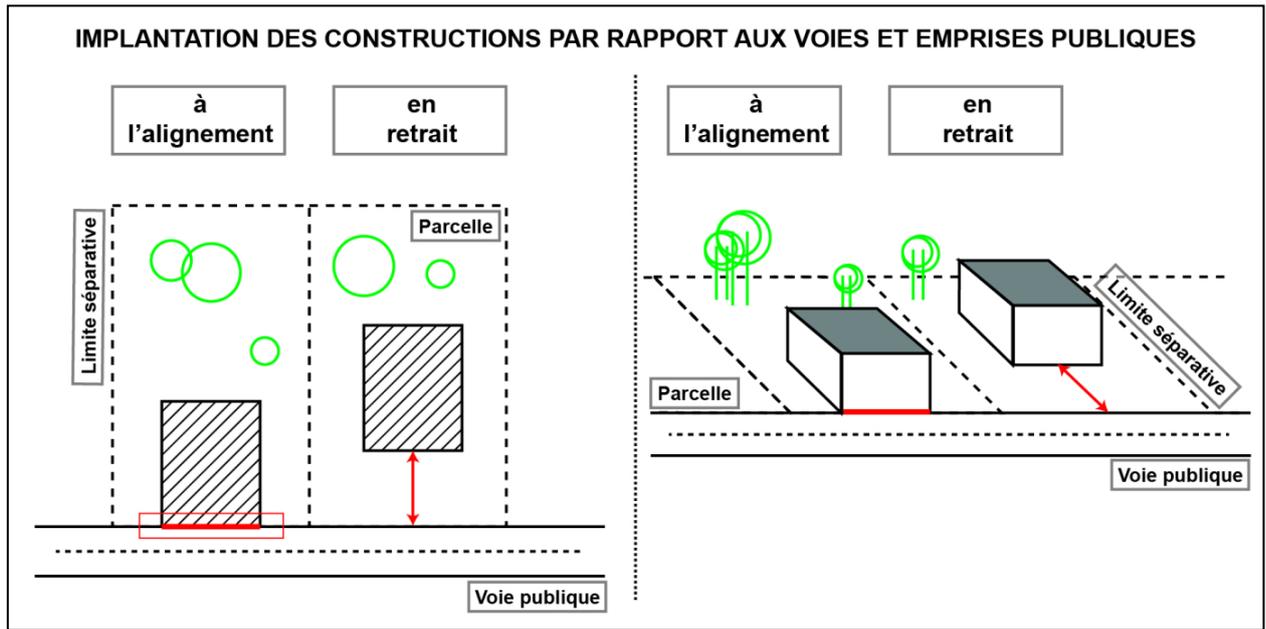
En cas de règle similaire, la règle la plus contraignante s'applique.

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

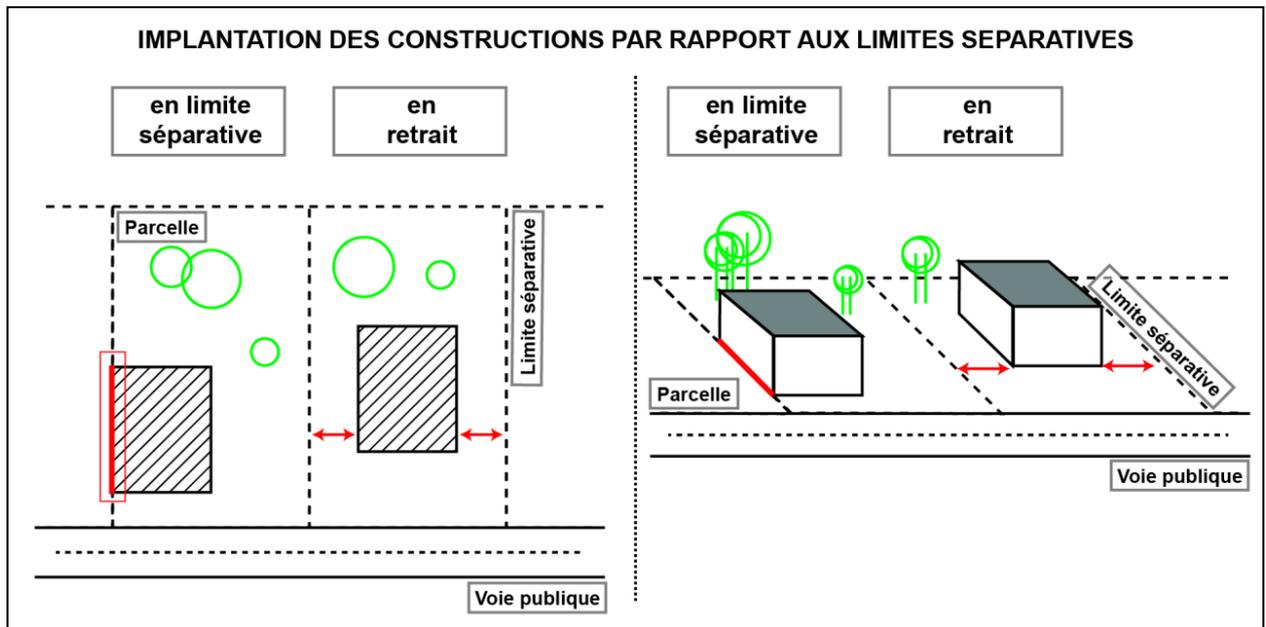
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



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



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



PALETTE DE COULEURS

Pour les habitations :

Des recommandations et des palettes de couleur sont mises en place pour :

- Les façades et enduits,
- Les menuiseries, contrevents et portes,
- Les ferronneries,
- Les toitures,
- Les bardages.

Pour les commerces et équipements publics

Toutes les teintes sont autorisées excepté les couleurs primaires et les teintes trop vives.

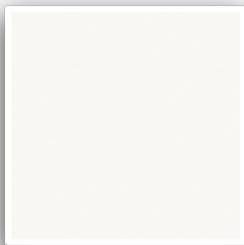
LES FACADES ET ENDUITS

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

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

Le choix d'ajout d'une deuxième couleur devra apparaître sur l'insertion architecturale du projet et fera l'objet de l'accord du service instructeur.

Les teintes des façades devront se conformer aux couleurs suivantes :



BLANC CASSE



GRIS CLAIR



TON PIERRE



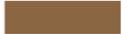
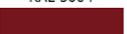
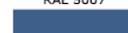
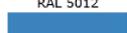
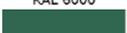
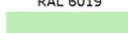
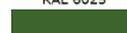
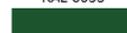
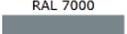
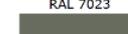
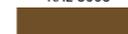
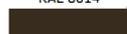
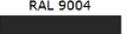
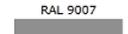
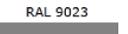
BEIGE ROSE

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.

L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction.

LES MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

Les teintes des menuiseries, contrevents et portes en bois, aluminium, métal ou PVC seront conformes à la palette ci-après :

Teintes de jaune					
RAL 1004  Jaune or	RAL 1007  Jaune narcissse	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

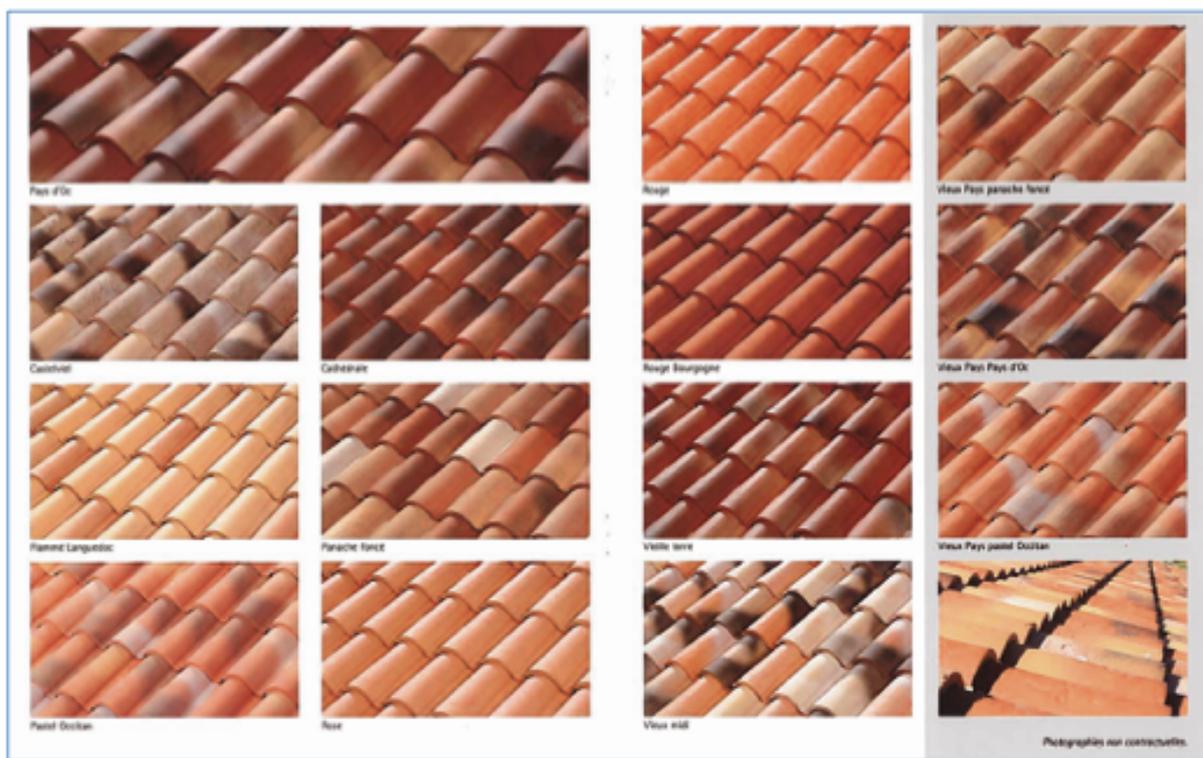
Les portes d'entrée en bois et les volets bois peuvent conserver leur teinte naturelle, ils peuvent être lasurés, huilés ou peints selon la palette de couleurs retenue pour les menuiseries, contrevents et portes. Il est recommandé que les portes d'entrée soient d'une teinte plus sombre ou différente que celles des autres menuiseries.

LES FERRONNERIES

Les teintes autorisées devront être en harmonie avec le choix des teintes des menuiseries.

LES TOITURES

Les teintes des tuiles seront conformes à la palette ci-après :



Les tuiles noires ou grises sont interdites.

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

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

Les couvertures en fibrociment, lorsqu'elles sont autorisées, seront de la même couleur que la palette des tuiles ci-dessus.

LES BARDAGES

Les teintes autorisées sont :

- bois naturel
- bois lasuré, huilé ou peint selon la palette de couleurs retenue ci-dessous :

Les nuances de couleurs seront autorisée



LASURE BOIS



LASURE VERT CLAIR



LASURE GRIS CLAIR



BLANC CASSE

REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua et Uap

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

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

Zone Ua :

- 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 caravane ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Zone Uap : zone urbaine à enjeux paysagers

Cette zone est préservée en raison du caractère naturel et environnemental du terrain.

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

Sont autorisées sous condition en zone Ua

- 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 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 ;
- 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 ;

Le changement d'affectation des garages est autorisé à condition de créer son propre parking-midi.

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

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 ou à créer ;
- soit avec un retrait de 2 mètres minimum du domaine public constitué par les voies existantes ;
- au nu des façades afin de permettre une continuité architecturale ;
- en priorisant les alignements de façades.

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. Structures des bâtiments

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront majoritairement à plusieurs pentes. Toutefois, une partie des constructions sera admise en toitures terrasses ou végétalisées sous réserves de ne pas compromettre l'insertion architecturale et paysagère.

Les équipements liés à l'utilisation d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition

architecturale sauf certaines habitations dans la zone Ua qui ne possèdent qu'une seule façade sur la voie publique.

2.3.3. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

Les tuiles de couleurs noire ou gris anthracite sont interdites.

La pente des toits pour toutes les constructions sera comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.

Une seule pente sera possible pour les annexes sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges dans le cas de baies-vitrées visibles du domaine public.

Les volets roulants visibles du domaine public sont interdits le long des routes départementales D3, D147, D264 et D289

Dans les autres secteurs, les volets roulants avec coffrets extérieurs sont interdits quand ils sont visibles du domaine public.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre.

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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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 et 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.

2.3.4. 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.

Les volets roulants visibles du domaine public sont interdits le long des routes départementales D3, D147, D264 et D289

Dans les autres secteurs, les volets roulants avec coffrets extérieurs sont interdits quand ils sont visibles du domaine public.

2.3.5. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques devront :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.7. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

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

A chaque fois que ce sera possible, un emplacement de stationnement sera exigé par logement. L'accès principal pour les véhicules devra intégrer la création d'un « parking de midi » avec recul du portail à 6 mètres de la bordure de la voie. Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis 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 Ub ET Uc

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTION 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 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 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 :

- 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.
- 10 mètres minimum du domaine public constitué par les 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 retrait du portail d'accès à 6 mètres de la bordure de la voie.

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 peuvent 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 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'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal

Toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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 % à l'exception des pigeonniers.

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. 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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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. Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

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

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.

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.6. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. 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 exigé au minimum : 1 place de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 A LA ZONE Ue

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

Seules les constructions et occupations du sol liées et nécessaires aux activités existantes et au fonctionnement des structures présentes sont admises.

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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à :

- 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.
- 10 mètres minimum du domaine public constitué par les 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 retrait du portail d'accès à 6 mètres de la bordure de la voie.

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 5 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 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.

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 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.

2.3.1. 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, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale en cas de visibilité depuis le domaine public.

2.3.2. 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 doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, et doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

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

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Les panneaux doivent être encastrés dans la couverture ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- Leur implantation doit être privilégiée sur des bâtiments annexes, ou sur la création d'un avant-toit en occupant de préférence la totalité de la surface de la toiture.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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 et Upa

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

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

En zones Up :

- les constructions nouvelles à vocation d'habitation ;
- les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières sauf **en zones Upa** ;
- 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 conditions particulières :

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

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

- dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal ;
- sur un seul niveau (3,5 mètres à l'égout du toit)
- et dans la limite de 60 m² de surface par annexe.

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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à :

- 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important ;
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

A l'exception d'une étude Amendement Dupont, dans les secteurs situés à proximité de l'Autoroute, les constructions à 100 mètres de l'axe de l'A62.

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 bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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 % à l'exception des pigeonniers.

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs ci-avant comme précisé dans son paragraphe introductif.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. 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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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.

2.3.2. 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

A chaque fois que ce sera possible, 1 emplacement de stationnement sera demandé par logement. L'accès principal pour les véhicules devra intégrer la création d'un « parking de midi » en bordure de la voirie.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 et Utp

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

Sont admis :

Zone Ut :

Seules les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à l'activité touristique sont admises.

Zone Utp :

Seules les constructions et occupations du sol liées et nécessaires aux hébergements atypiques de style cabane de vigne sont admises

Cette zone bénéficie d'une exposition remarquable au milieu des vignobles des côtes du marmandais, profitant de larges panoramas sur le vignoble et la vallée de la Garonne

Les nouvelles constructions devront tenir compte du cadre paysager qui impacte cette zone

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage 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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.

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 bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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 % à l'exception des pigeonniers.

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. 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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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.

2.4. Stationnement

A chaque fois que ce sera possible, 1 emplacement de stationnement sera demandé par logement. L'accès principal pour les véhicules devra intégrer la création d'un « parking de midi » en bordure de la voirie.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 UX

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

Sont admis :

Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial sont autorisées.

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.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions de commerces de détail, activités artisanales et/ou villages d'artisans dès lors qu'elles s'implantent dans une friche existante.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. 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.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- 15 mètres minimum du domaine public constitué par les routes départementales

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

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

2.3.1. 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 : (voir palette de couleurs ci-avant)

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

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage mailles soudées, hauteur maximum 2m, éventuellement doublé d'une haie végétale. Est également admis un mur d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage ou de bardage bois. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres.

La couleur de l'ensemble des éléments architecturaux sera conforme à la façade de couleur.

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

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux à usage d'habitation sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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

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

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

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs ci-avant comme précisé dans son paragraphe introductif.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 et haies :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage mailles soudées, hauteur maximum 2m, éventuellement doublé d'une haie végétale. Est également admis un mur d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage ou de bardage bois. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres.

La couleur de l'ensemble des éléments architecturaux sera conforme à celle des façades, et à la palette figurant en annexe.

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 à usage d'habitation.

2.4. 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.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la zone Ux :

A chaque fois que ce sera possible, 1 emplacement de stationnement à minima sera demandé par logement. L'accès principal pour les véhicules devra intégrer la création d'un « parking de midi » en bordure de voie.

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 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
- 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 caravane ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

- **Sont autorisées sous condition :**

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 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.

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 :

- 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.
- 10 mètres minimum du domaine constitué par les 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 retrait du portail d'accès à 6m de la bordure de la voie.

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 peuvent être construits dans la bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

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

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal

Toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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 % à l'exception des pigeonniers.

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. 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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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.

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

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.

2.3.3. 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 exigé au minimum : 1 place de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 AUt

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

Sont admis :

Seules les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à l'activité touristique sont admises.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage 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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le retrait est fixé à 5 mètres minimum du domaine public sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à trafic important.

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 bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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 % à l'exception des pigeonniers.

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

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

Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries, contrevents, portes :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

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

Les clôtures non opaques sans partie maçonnée, sont autorisées et ne devront pas dépasser 1,25 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 partie maçonnée, de la clôture enduite des deux cotés de la même couleur que l'habitation, sera de 60 cm maximum. Il pourra y être ajouté un élément additionnel non opaque d'une hauteur maximale de 80 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera dans la mesure du possible la même que les menuiseries de construction. La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. 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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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.

2.4. Stationnement

A chaque fois que ce sera possible, 1 emplacement de stationnement sera demandé par logement. L'accès principal pour les véhicules devra intégrer la création d'un « parking de midi » en bordure de la voirie.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 A LA ZONE 2AUx

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N

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

Sont autorisées

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

Pour toutes les zones A, N et A1 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.

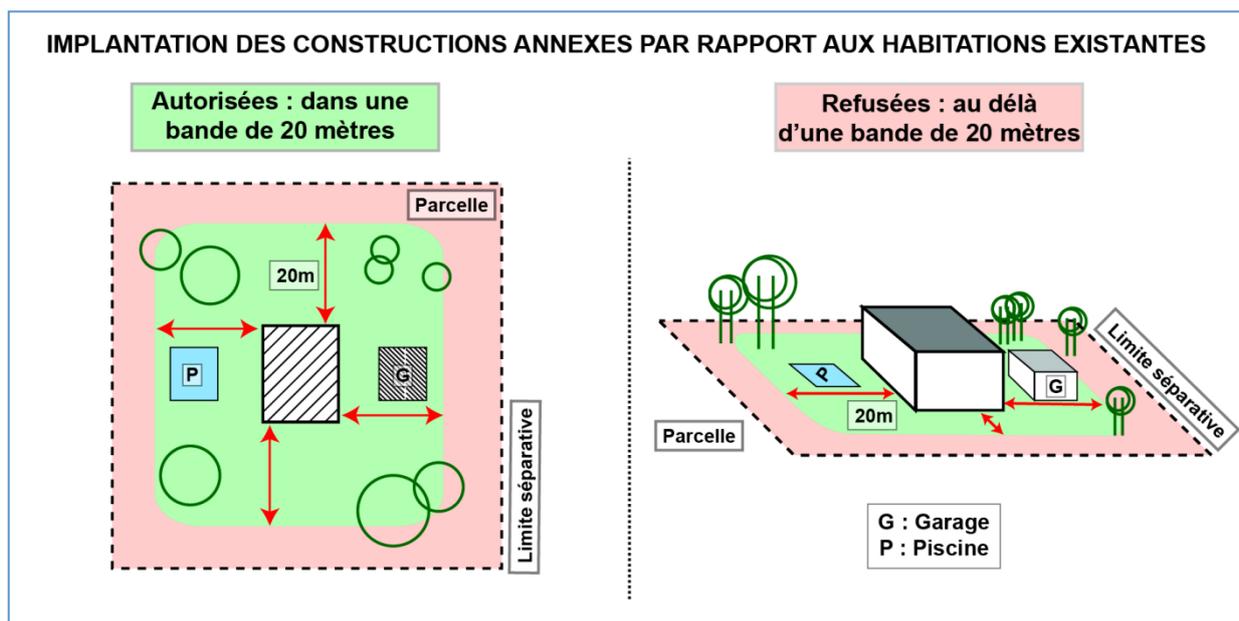
La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

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 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.



Zone d'implantation :

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

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans 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 Aep

Zones agricoles avec enjeux paysagers. Ces zones sont préservées parce qu'elles présentent un fort intérêt patrimonial et paysager.

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

Zone A1

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité artisanale sont admises.

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. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dépassement

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

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

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer à :

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

Pour les parcelles jouxtant la marge de recul de l'Autoroute A62, à l'exception d'une étude Amendement Dupont, toute nouvelle construction devra être à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute.

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.

Toutefois, le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, cette distance devra respecter les dispositions réglementaires figurant au Règlement Sanitaire Départemental pour l'implantation de bâtiments agricoles et 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 conforme à la palette annexée au présent règlement.

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

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux sauf si elles sont recouvertes de tuiles.

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

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

- pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques ;
 - pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.
- La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 %.
- La pente des annexes (abris, garage...) sera comprise entre 0% et 45%.
- Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la conformation de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.
- Les couvertures devront respecter la palette de couleur ci-avant.
- Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les menuiseries :

Les menuiseries, contrevents et portes devront respecter la palette de couleurs.

Les façades :

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

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain.

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 climatiseurs posés en façades ou visibles depuis des voies, emprises publiques ou espaces collectifs, seront intégrés à la façade, et non visibles à nu depuis les emprises publiques. Ils devront se conformer à la norme bruit précisée à l'article 2.7 des dispositions communes.

Les clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement le long de la voie ou emprise publique conformément à la description figurant à l'article 2-3 des dispositions communes.

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 de Val de Garonne Agglomération « Plantez votre paysage » du guide Pays Val-de-Garonne-Gascogne.

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. Espaces non bâtis

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

2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

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

2.6. Stationnement

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

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou 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 ».