COMMUNE DE MONTPOUILLAN
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION ALLEGÉE N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline LEROUX
1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@urbadocbadiane.fr

SIRE Conseil

Expert environnement :
Thomas SIRE
16 Route de Saint-Léon
47160 DAMAZAN
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10 décembre 2019
PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°1	30 mars 2023
ENQUETE PUBLIQUE	Du 23 février au 25 mars 2024
APPROBATION	30 juillet 2024

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 LES CLOTURES 3
ARTICLE 7 les DEMOLITIONS 3
ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE 4
ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS 4
ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX 4
ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE 4
ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES 5
PALETTE DE COULEURS 7
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua 13
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ub 20
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL 26
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Up 30
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES UX 35
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU 39
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N 45

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, Ub, UL, Up et Ux) ;
- Des zones à urbaniser (AUa et AUb) ;
- Des zones agricoles (A, A1 et Ap) ;
- Des zones naturelles (N, Nc) ;
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 6 LES CLOTURES

Vu la délibération en date du 3 février 2017, les clôtures sont obligatoirement soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l’activité agricole et forestière.

ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS

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

ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN 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 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

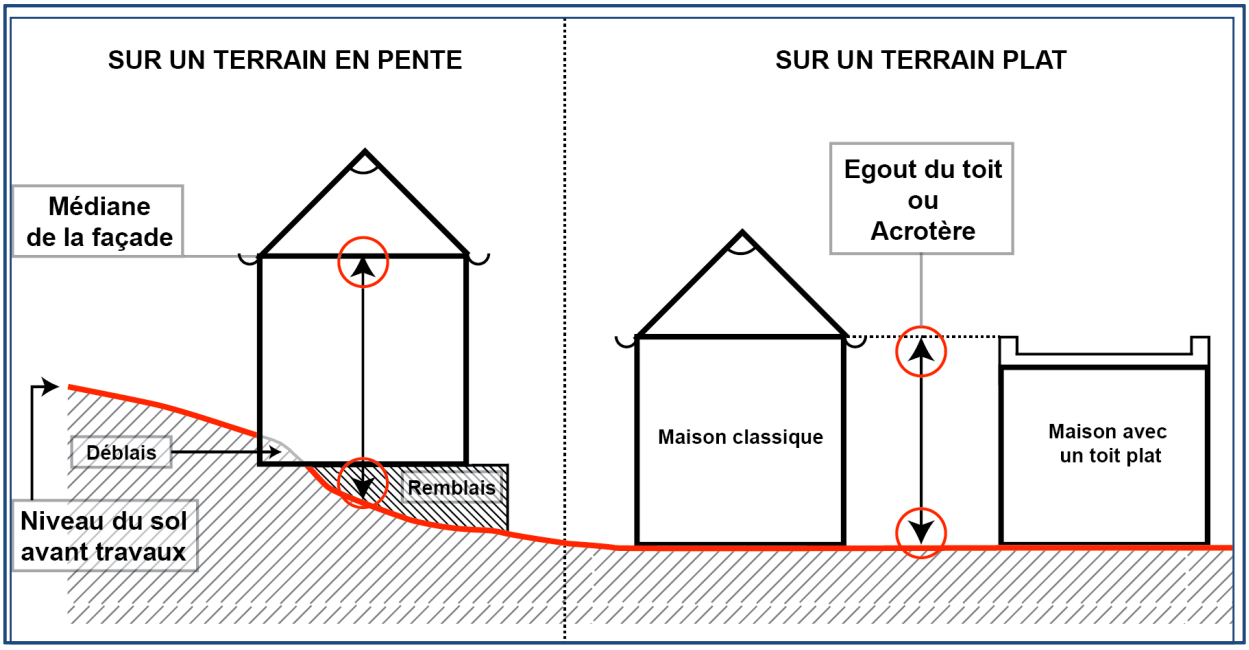
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (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 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

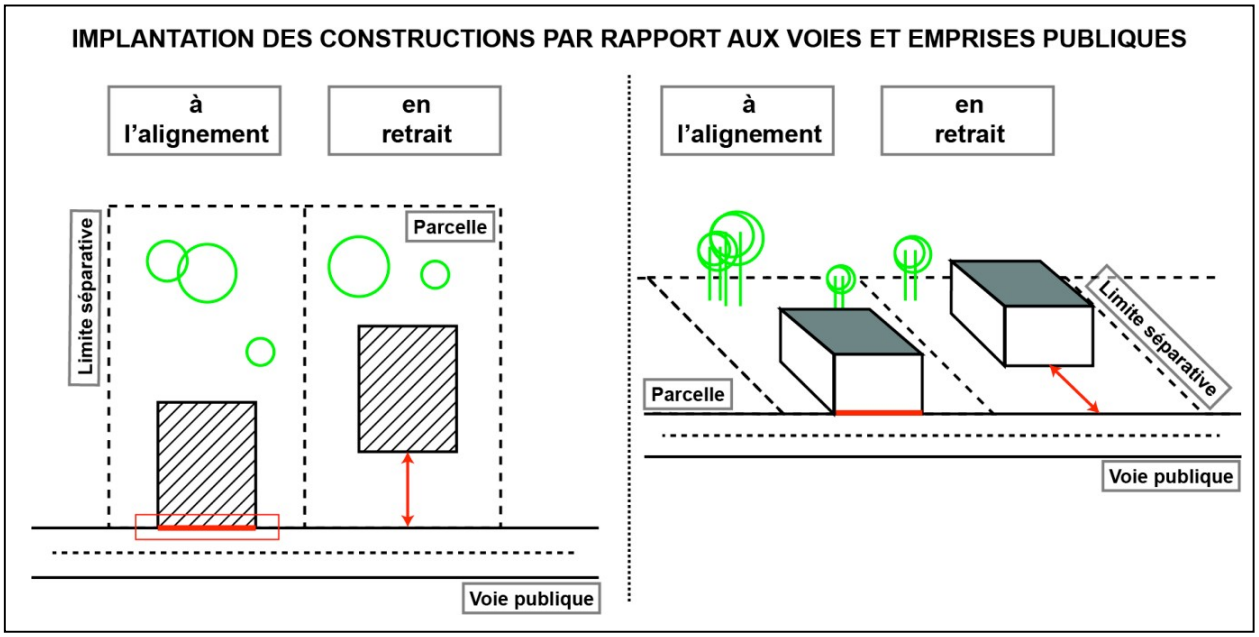
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Ces contraintes peuvent faire l'objet de prescriptions conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
En cas de règle similaire, la règle la plus contraignante s'applique.

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

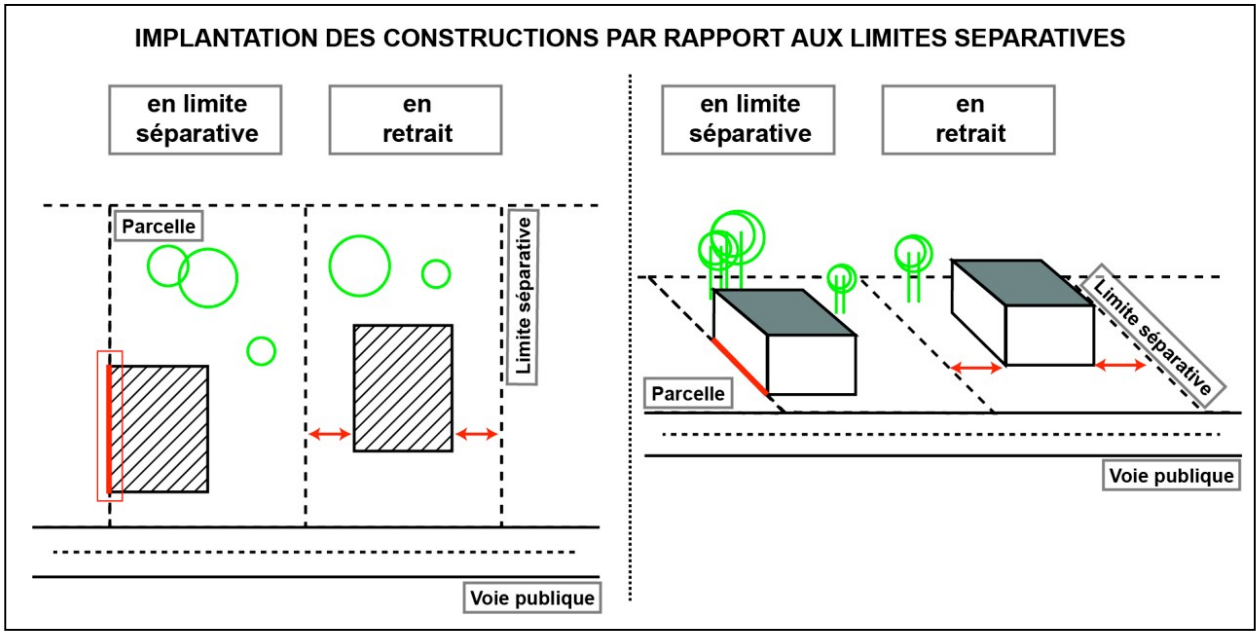
- SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



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



- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



PALETTE DE COULEURS

Le nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein des communes. Il a pour but **d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates.** Il reprend l'essentiel des teintes reconnues dans le Val de Garonne. La palette de couleurs laisse de la liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries, bardages et autres. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées ci-après.

Les prescriptions chromatiques portent sur :

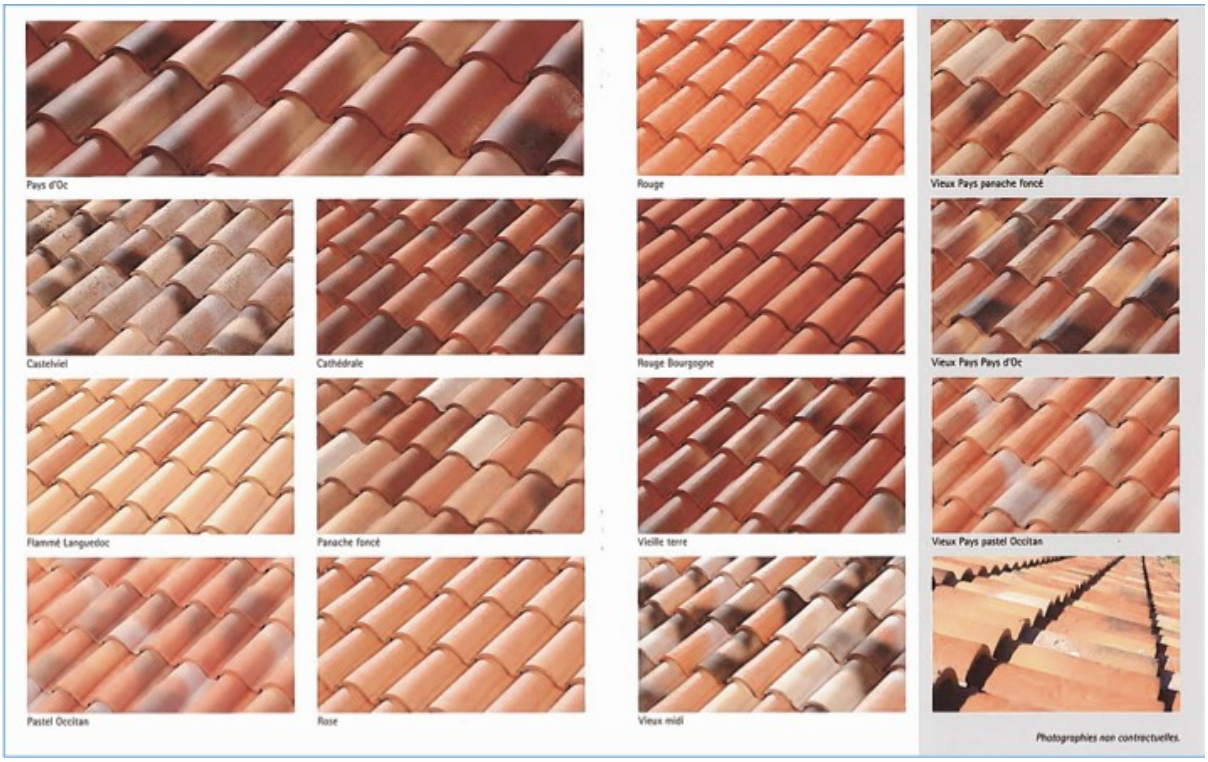
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les menuiseries ;
- Habillage des façades ;
- Les clôtures.

Toute couleur non mentionnée sur cette palette est interdite.

Nota Bene **:** les pétitionnaires sont invités à se rapprocher du service instructeur de la Communauté d'Agglomération du Val de Garonne pour s'assurer du respect des teintes présentes dans le nuancier.

LES TOITURES

Les teintes des tuiles seront conformes à la palette ci-après. Toute autre teinte, notamment le noir et le gris, sont exclus.

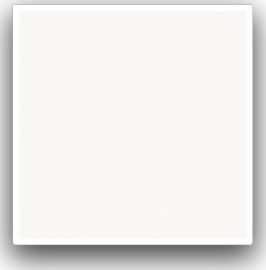


Les couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux seront assorties aux bardages du bâtiment. Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que les toitures en panneaux photovoltaïques. Les couvertures en fibrociment, lorsqu'elles sont autorisées, seront de la même couleur que la palette des tuiles ci-dessus.

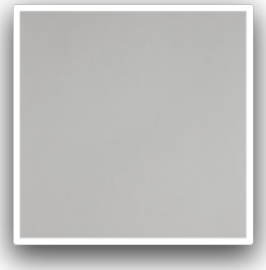
LES FAÇADES

Les teintes d'enduits de façade seront majoritairement de couleur claire. Toutefois , il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que ce soit sur des surfaces limitées (exemples de surfaces autorisées: porches, encadrements de baies, goutières 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. La teinte des façades devra se conformer aux couleurs suivantes :

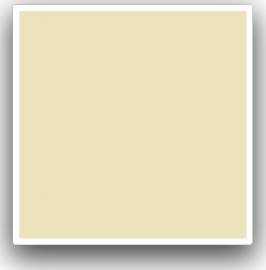
Couleurs de base (tons volontairement très clairs) :



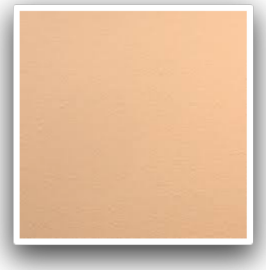
Blanc cassé



Gris clair



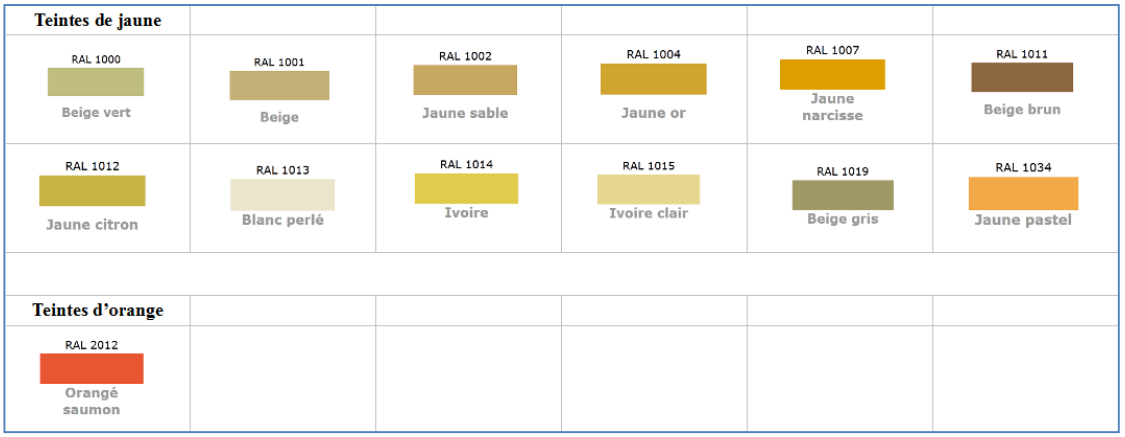
Ton Pierre

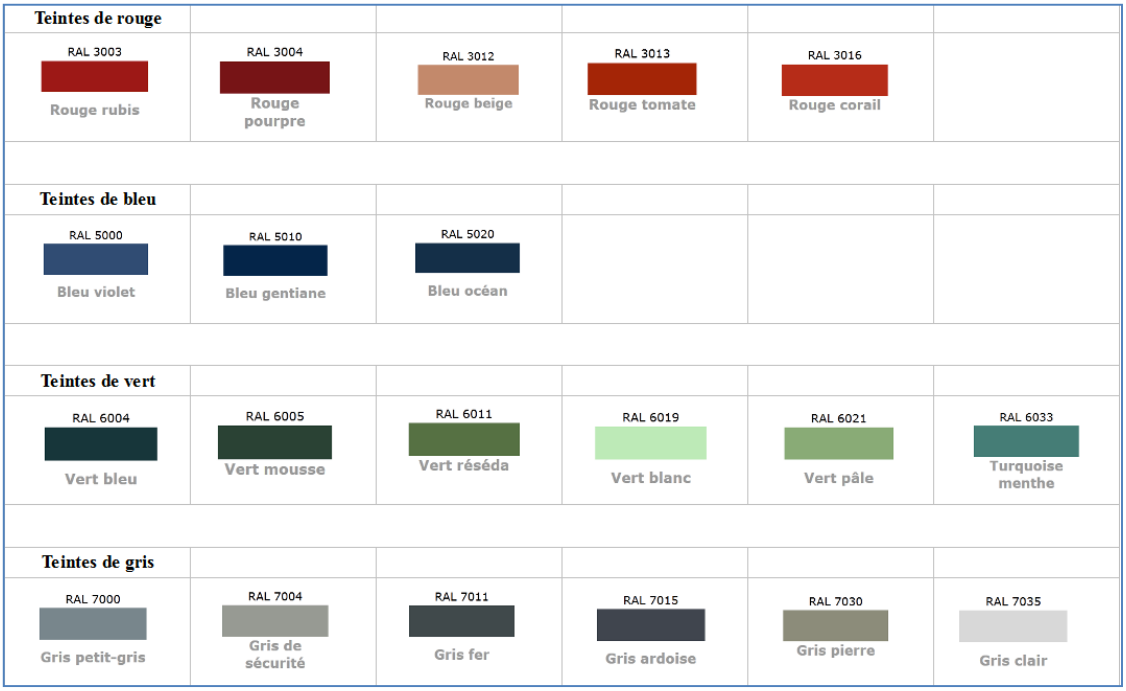


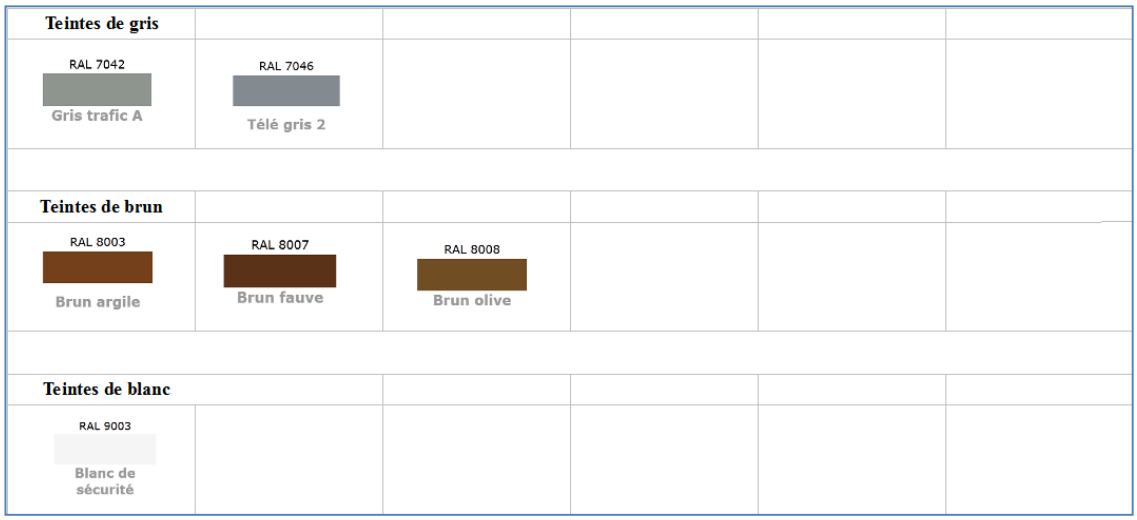
Beige rosé

LES MENUISERIES

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







LES FERRONNERIES

Les teintes autorisées devront être en harmonie avec le choix des teintes des menuiseries. En complément des teintes de la palette de couleurs retenue pour les menuiseries, contrevents et portes, la teinte RAL 9005 est autorisée pour les ferronneries.

Teintes de noir	Blanc				
RAL 9005 Noir foncé					

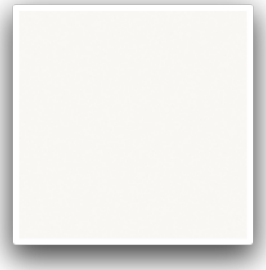
LES BARDAGES

Les teintes autorisées sont :

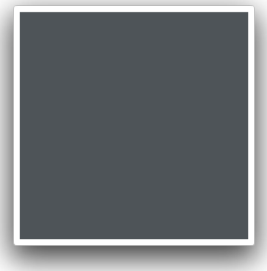
- bois naturel
- bois lasuré ou huilé
- bois peint selon la palette de couleurs retenue pour les façades et les enduits.

1. *Les bardages métalliques et couvertures bac acier*

La teinte des bardages et des couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux devra se conformer aux couleurs suivantes :



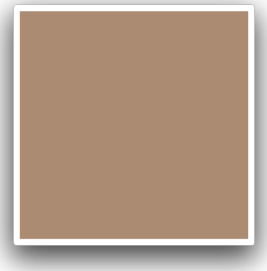
Blanc



Gris

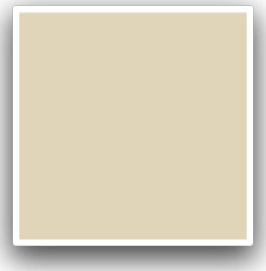


Gris anthracite

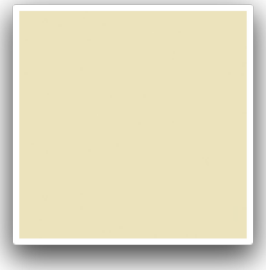


Marron clair

2. Habillage en matériaux composites (vetures) pour les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles.



Beige



Ton pierre



Blanc cassé



Gris clair

Bois



3. Bardages de constructions en bois

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

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



Lasure bois



Lasure Gris clair



Lasure Blanc cassé

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

LES CLÔTURES

Les clôtures (hauteur, type etc.…) sont réglementées dans le règlement écrit propre à chaque zone du PLU.
Les couleurs à utiliser seront assorties à la construction qu'elles sont censé protéger.

REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

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

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation

Sont interdits :

- les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées sous conditions ;
- les 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 activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration 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 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 m^2 de surface de plancher et 300m^2 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 4 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 ;

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

Exception :
Cette règle ne s'applique pas :
- Dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations déjà implantées dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.
Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

2.3.2. Structures des bâtiments

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, dont la couleur sera identifiée dans la palette prévue à cet effet.
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 pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes (y compris 1 pente).
Les constructions en bois sont autorisées. Les couleurs des bardages devront respecter la palette prévue à cet effet.
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.

2.3.3. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures :
Les couvertures en fibrociment et bac acier sont interdites pour les habitations principales.
Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :
- pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (toit plat limité à 1/3 de la surface de la toiture).
- pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques.
- pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.
La pente des annexes (abris, garage…) sera comprise entre 0% et 45%.
Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.
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 ouvertures :
Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ou de fenêtres esprit verrière.
Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés. En cas d'impossibilité, Il est conseillé de rajouter un lambrequin.

Les façades :
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 ou urbain. La teinte des façades devra s'intégrer avec la teinte des façades avoisinantes.
Les enduits de façades seront de ton clair.
L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.
La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :
Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique, avec un recul de 0.5 mètre.
En angle de rue, sur les secteurs présentant des problèmes de visibilité, toute clôture devra respectée un recul de 2 mètres de la limite parcellaire.
Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.
Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.
La hauteur de la 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 100 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction.
La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pasdépasser 1,60 mètre.
En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2,00 mètre.
La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.Tout grillage devra être rigide.

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 1,60 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 sur les constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux …) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain ou naturel au sein duquel il s'insère.
Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions, dans le respect de dispositifs d'origine.
Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux et d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2.3.5. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

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

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 arêtiers et rives du toit ;
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture ;
- les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés dans le matériau de couverture ;
- leur implantation 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 traité 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 débroussaillement.

2.5. Stationnement

Un emplacement de stationnement sera exigé par logement, sur la parcelle et en dehors de la clôture. 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 opérationsqu'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 circulationsera 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 règlementation 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 deseaux 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

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

- **Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées**
- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

' les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
' les constructions 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 activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
' Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
' Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits sauf dans le cas d'une étude globale de restructuration d'un quartier ;
' La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.

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 4 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 seront implantées à 5 mètres minimum des limites d'emprises des voies et espaces publics.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.
Des implantations différentes pourront être admises pour l'agrandissement et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.
Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum du domaine public constitué par les cours d'eau ou ruisseaux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

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

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins 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 et bac acier sont interdites pour les habitations principales.
Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :
- pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (toit plat limité à 1/3 de la surface de la toiture).
- pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques.
- pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.
La pente des annexes (abris, garage…) sera comprise entre 0% et 45%.
Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.
Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ou de fenêtres esprit verrière.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés. En cas d'impossibilité, Il est conseillé de rajouter un lambrequin.

Les façades

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 ou urbain.
Lateinte des façades devra s'intégrer avec la teinte des façades avoisinantes.
Les enduits de façades seront de ton clair.
L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.
La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique, avec un recul de 0.5 mètre.
En angle de rue, sur les secteurs présentant des problèmes de visibilité, toute clôture devra respectée un recul de 2 mètres de la limite parcellaire.
Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.
Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.
La hauteur de la 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 100 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction.
La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pasdépasser 1,60 mètre.
En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2,00 mètre.
La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.
Tout grillage devra être rigide.

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. « Plantez votre paysage » du Pays val de Garonne-Gascogne.
Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,60 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.

2.3.3. 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.

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

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

2.3.5. 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 traité 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 débroussaillement.

2.5. Stationnement

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

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 opérationsqu'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 circulationsera 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 règlementation 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 deseaux 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 UL

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

Seules les constructions et occupations du sol suivantes sont admises.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements et/ou activités ludo-sportives ;
- Aménagements de terrain de camping et caravanage ;
- Aires de jeux et parcs d'attraction ;
- Les résidences de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs d'occupation non permanente.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives ;
- Les constructions de buvettes, cafés, restaurants et celles destinées à des équipements de loisirs, de détente ou de sports ;
- Autres équipements recevant du public ;

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 10 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

- soit à l'alignement ;
- soit à 5 mètres minimum du domaine public constitué par les voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions :

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

S'agissant de constructions à vocation touristique et loisirs de nombreux matériaux pourront être admis tels que bois, maçonnerie, structure composite etc.…..
L'insertion architecturale du projet ne devra pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.
La palette de couleurs figurant ci-avant sera respectée

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 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 opérationsqu'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 ainsique 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 règlementation 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 deseaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES Up

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

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

Sont interdits :

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

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

- La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.

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, sans dépasser 7 mètres.

Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie principale de desserte ;
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Le retrait est fixé à 5 mètres minimum.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées,

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

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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 et bac acier sont interdites pour les habitations principales.
Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :
- pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (toit plat limité à 1/3 de la surface de la toiture).
- pour les toitures recouvertes de panneaux photovoltaïques.
- pour les constructions contemporaines sous réserve qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.
La pente des annexes (abris, garage…) sera comprise entre 0% et 45%.
Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.
Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction

Les ouvertures :
Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ou de fenêtres esprit verrière. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés. En cas d'impossibilité, Il est conseillé de rajouter un lambrequin.

Les façades :
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 ou urbain. La teinte des façades devra s'intégrer avec la teinte des façades avoisinantes.
Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.
La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :
Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique, avec un recul de 0.5 mètre.
En angle de rue, sur les secteurs présentant des problèmes de visibilité, toute clôture devra respectée un recul de 2 mètres de la limite parcellaire.
Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.
Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.
La hauteur de la 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 100 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction.
La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pasdépasser 1,60 mètre.
En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur

maximale de 2,00 mètre.

La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades etdevra être conforme à la palette de couleur.
Tout grillage devra être rigide.

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. « Plantez votre paysage » du Pays val de Garonne-Gascogne.
Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,60 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.

2.3.2. 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

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

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérationsqu'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 règlementation 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 deseaux 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'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de l'artisanat et commerce de détail
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités ;

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'entrainent 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.

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 maximale des constructions à usage d'habitation et de services : 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.

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.

2.3. Caractéristiques architecturales :

2.3.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'activité

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage.
Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle ou vieillie ;

- En bac acier pré-laqué
- En fibrociment coloré
- En plaques de support de tuiles avec tuiles de couvert ;
- En matériaux translucides.

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

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

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

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

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

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

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

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

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

Les ouvertures :

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

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades :

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

La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :

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

Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

La hauteur de la clôture, enduite des deux côtés ne devra pas dépasser 1,40 mètre.

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

La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.

Haies :

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

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

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

Les extensions et annexes :

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

2.4. Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'activité :

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

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

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 opérationsqu'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 règlementation 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 autres que celles autorisées sous conditions ;
▪ Les constructions de commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce ;
' les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
' les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
' les carrières ;
' les terrains de camping ou de caravanage ;
' les stationnements isolés de caravane ;
' les parcs résidentiels de loisirs.

- **Sont autorisées sous condition :**

' Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
' Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits sauf dans le cas d'une étude globale de restructuration d'un quartier ;
' La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone ; conformément aux OAP. (**Pièce 3 du dossier du PLU**).
En ce qui concerne les conditions d'ouvertures des zones :

- La zone AUa sera urbanisé en priorité ;
- La zone AUb sera urbanisé dans un deuxième temps.

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 4 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 à 2 mètres minimum de la bordure des voiries existantes ou à créer.
A l'angle de plusieurs voiries, la règle d'implantation s'applique à l'une des voies.
Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.
Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum du domaine public constitué par les cours d'eau ou ruisseaux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

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

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins 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 et bac acier sont interdites pour les habitations principales.
Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.
La pente des annexes (abris, garage…) sera comprise entre 0% et 45%.
Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.
Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ou de fenêtres esprit verrière.
Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés. En cas d'impossibilité, Il est conseillé de rajouter un lambrequin.

Les façades :

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 ou urbain. La teinte des façades devra s'intégrer avec la teinte des façades avoisinantes.
Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.
La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :

Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique, avec un recul de 0.5 mètre.
En angle de rue, sur les secteurs présentant des problèmes de visibilité, toute clôture devra respectée un recul de 2 mètres de la limite parcellaire.
Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.

Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.

La hauteur de la 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 100 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction.

La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pasdépasser 1,60 mètre.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2,00 mètre.

La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.
Tout grillage devra être rigide.

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. « Plantez votre paysage » du Pays val de Garonne-Gascogne.
Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,60 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 traité 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 débroussaillement.

2.5. Stationnement

Pour toute construction nouvelle : 1 place de stationnement privatives par logement est demandées. Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport 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 circulationsera 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 règlementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N

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

Sont autorisées

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- **Les extensions des constructions existantes :**

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuse 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 :

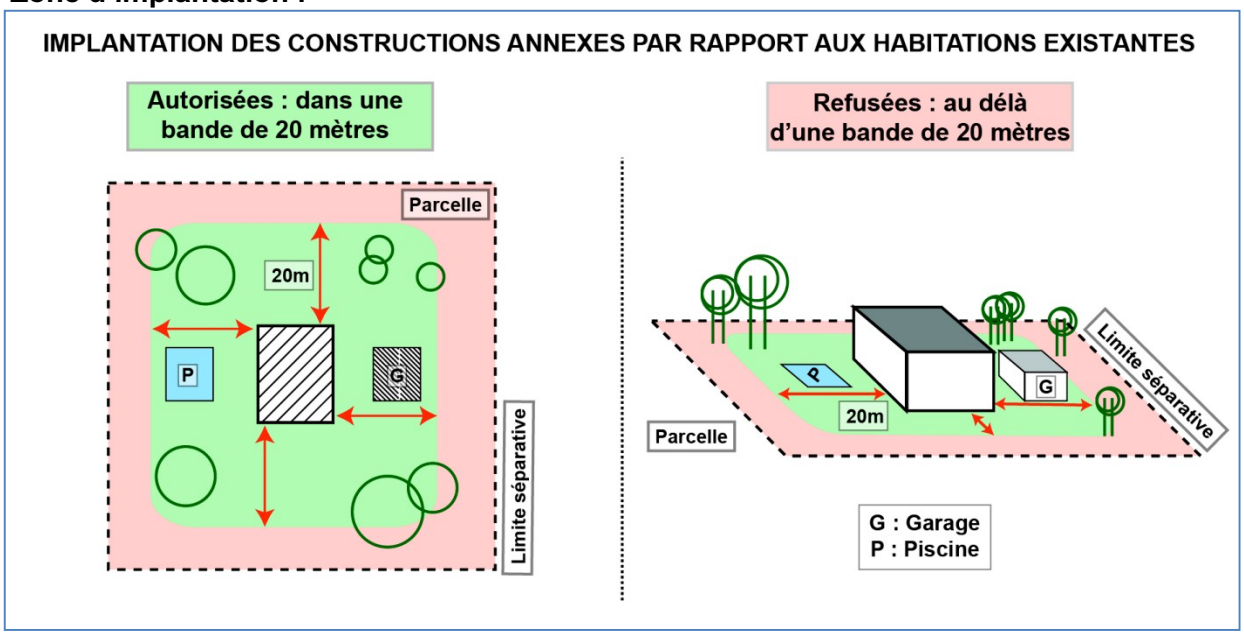
- Soit 60 m^2 maximum de surface de plancher ;
- Soit 30 % de la surface de la construction principale.

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 validée du PLU.

Zone d'implantation :



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

Des dérogations pourront être prévues :

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m^2 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 Ap
Zones agricoles à enjeux paysagers. Ces zones sont préservées en raison pour leur intérêt paysager.
Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

Zone A1
Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires l'activité artisanale sont admises.

Zone Nc
Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la carrière 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 12 mètres.

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

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent s'implanter 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 minimum.

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 devra être de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier dans le respect de la palette de couleur.

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

Toitures :
Les couvertures en fibrociment et bac acier sont interdites pour les habitations principales.
Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment sauf :

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

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.
La pente des annexes (abris, garage…) sera comprise entre 0% et 45%.
Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.
Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction

Les ouvertures :
Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées ou de fenêtres esprit verrière. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés. En cas d'impossibilité, Il est conseillé de rajouter un lambrequin.

Les façades :
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 ou urbain.
Lateinte des façades devra s'intégrer avec la teinte des façades avoisinantes.
Les enduits de façades seront de ton clair. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.
La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :
Elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique, avec un recul de 0.5 mètre.
En angle de rue, sur les secteurs présentant des problèmes de visibilité, toute clôture devra respectée un recul de 2 mètres de la limite parcellaire.
Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre.
Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique.
La hauteur de la 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 100 cm ; la couleur de l'élément additionnel sera la même que les menuiseries de construction.
La hauteur totale de la clôture composée, (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pasdépasser 1,60 mètre.
En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 2,00 mètre.
La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur.
Tout grillage devra être rigide.

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. « Plantez votre paysage » du Pays val de Garonne-Gascogne.
Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,60 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 plansont 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 opérationsqu'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 ainsique 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 deseaux 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