

COMMUNE DE LAGUPIE PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	32
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	38
PALETTE DE COULEURS	44

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R115-1 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ue et Ux)
- des zones à urbaniser (AU).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES

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

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

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des actuels articles L113-1 à 7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 7 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS

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

ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction

ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

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

ARTICLE 11 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 et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 12 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique annexées au rapport de présentation et devront faire l'objet de prescriptions conformément au R111-2 du code de l'urbanisme .

ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE

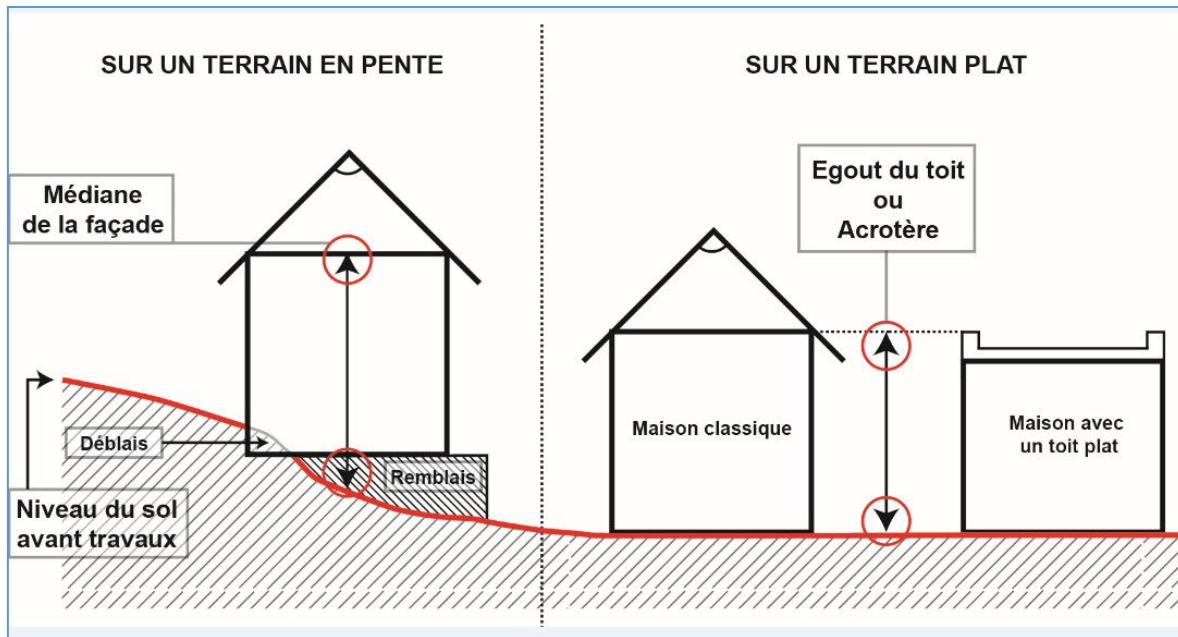
Un certain nombre de bâtiments remarquables est identifié sur le règlement graphique. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques devront :

- 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 ;

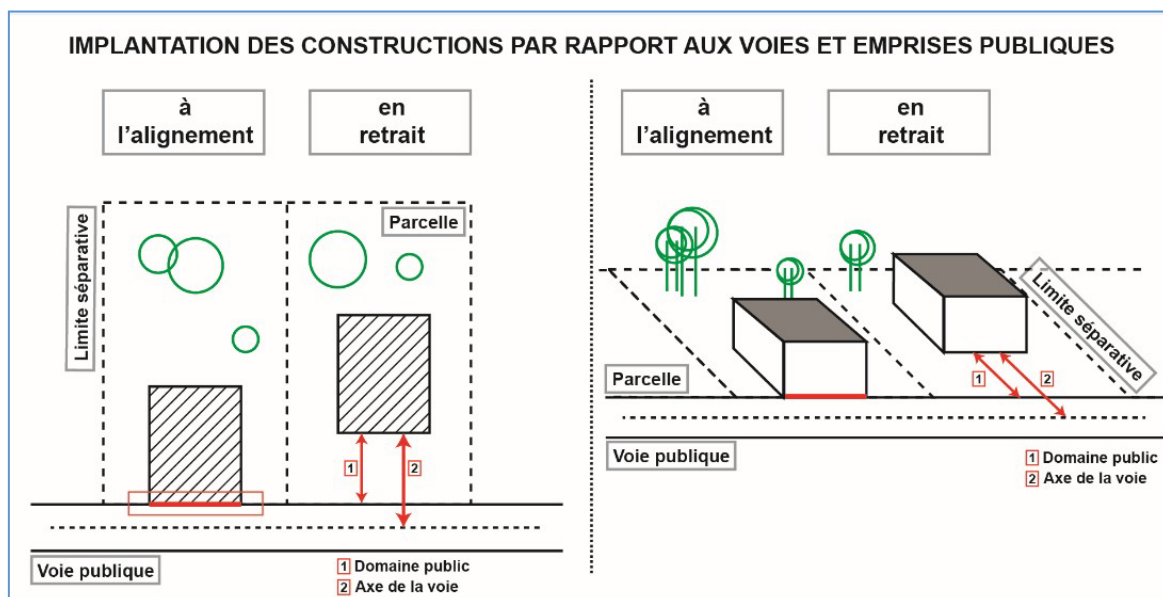
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,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

ARTICLE 14 PRESENTATION DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

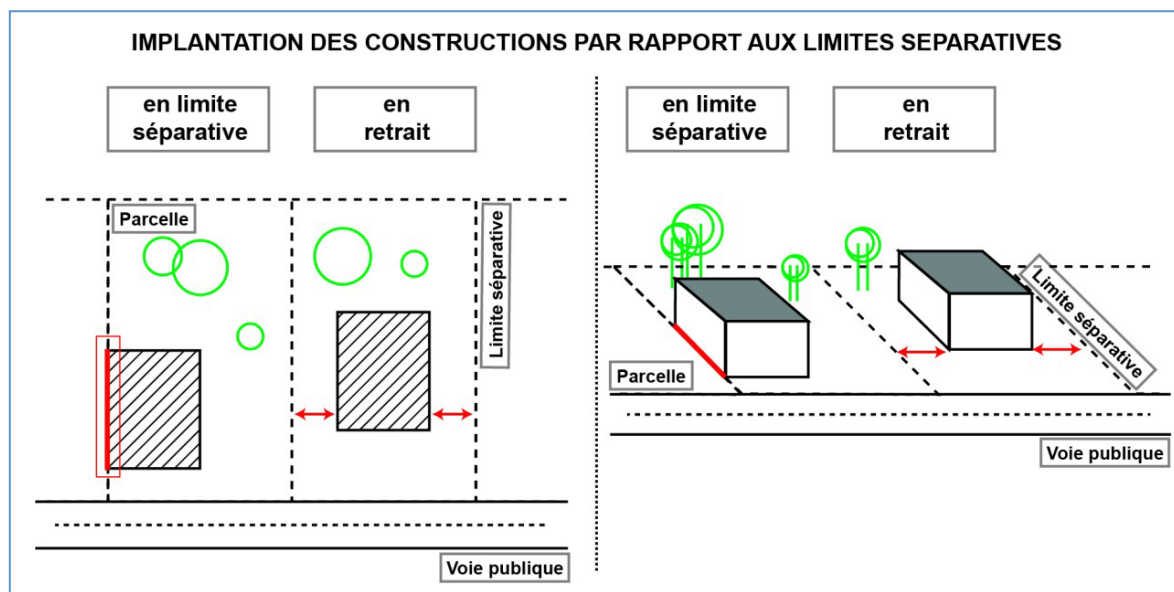
SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua se caractérise par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre-bourg. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
 - Les constructions à usage agricole
 - Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.
 - Les dépôts de véhicules
 - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
 - Les carrières
 - Les terrains de camping ou de caravanage
 - Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol

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

Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites , aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

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

Occupations soumises à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations admises devront être compatibles avec la vie urbaine. Sont ainsi admis :

- Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieures à 300m² à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

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

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

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

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

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 8 mètres. Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 4 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

2.2 - Implantation :

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

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

- 5 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- Pour une implantation de voirie, le gestionnaire de voirie sera consulté si le projet se situe à proximité d'une route départementale.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini.
- dans le cas d'une construction à l'intersection de deux voies à condition de respecter l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations existants à la date d'approbation du PLU.
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes.
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

Les bassins des piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative. Le gestionnaire de voirie sera consulté si le projet se situe à proximité d'une

route départementale.

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

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.3.1 – Généralités :

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

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

2.3.2– Dispositions applicables aux constructions neuves :

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 des lieux.

Toitures :

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

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

▪ Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). L'enduit devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

▪ Les menuiseries

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les bardages

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

▪ Les ouvertures

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

Les volets roulants en saillie à coffrets extérieurs seront proscrits.

▪ Les clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures devra être composée d'un mur bahut de 0,60 à 1 mètre, enduite des deux côtés. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,60 mètres

Les haies devront être réalisées avec des essences locales conformes au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence Régionale de Santé sur les plantes allergènes.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures végétales devront être composées également d'essences locales conformément au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence régionale de Santé sur les plantes

allergènes.

Les murs pleins supérieurs à 1,60 mètre sont interdits en limite séparative.

▪ **Les extensions et annexes**

Les extensions et annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les toits plats sont autorisés pour les extensions et les annexes sous respect d'une bonne insertion architecturale (pour les extensions, les toits plats seront limités à 1/3 de la construction principale).

2.3.3 – Les dispositions applicables pour les rénovations

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

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne et de l'Agence Régionale de Santé sur les plantes allergènes.

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

2.5 – Stationnement

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

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

La 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.

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

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer

en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1– Eau potable

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

3.2.2– Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire. A défaut, un dispositif autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur

3.2.3– Eaux pluviales

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

3.2.4– Réseaux divers

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

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation nécessitent des projets d'aménagement. le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par "Lot-et-Garonne numérique".

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions du bourg. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

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

▪ Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▪ Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

La zone est incluse dans le périmètre de la servitude du Plan de Prévention des Risques naturels gonflement des argiles, arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2006.

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

▪ Occupations soumises à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations admises devront être compatibles avec la vie urbaine. Sont ainsi admis :

- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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 mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres. La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

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

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Implantation :

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

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

- 5 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation ;
- de 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux à l'exception des installations nécessaires à l'irrigation.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être admises :

- soit si l'aspect général de la voie et les nécessités de circulation l'exigent ;
- soit dans le cas de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'une construction à l'intersection de deux voies à condition de respecter l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- soit en cas d'extension des bâtiments existants sans aggraver
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limites séparatives si la hauteur maximum n'excède pas la hauteur des constructions avoisinantes.

Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement. Le gestionnaire de voirie sera consulté si le projet se situe à proximité d'une route départementale.

2.3 – Caractéristiques architecturales

2.3.1 – Généralités :

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

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

2.3.2– Dispositions applicables aux constructions neuves :

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 des lieux.

Toitures :

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

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). L'enduit devra respecter la palette de couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les menuiseries

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les bardages

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

▪ Les ouvertures

Les volets roulants en saillie à coffrets extérieurs seront proscrits.

Les clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures devra être composée d'un mur bahut de 0,60 à 1 mètre, enduite des deux côtés. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,60 mètres. Les haies devront être réalisées avec des essences locales conformes au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence Régionale de Santé.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures végétales devront être composées également d'essences locales conformément au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence régionale de Santé sur les plantes allergènes.

Les murs pleins supérieurs à 1,60 mètre sont interdits en limite de propriété.

Les extensions et annexes

Les extensions et annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les toits plats sont autorisés pour les extensions et les annexes sous respect d'une bonne insertion architecturale (pour les extensions, les toits plats seront limités à 1/3 de la construction principale).

2.3.3 – Les prescriptions particulières pour les rénovations

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

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface

doit être traités en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne et celui de l'Agence Régionale de Santé sur les plantes allergènes

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

2.5 – Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

2.6 – 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.

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

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – Eaux pluviales

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

3.2.4 – Réseaux divers

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

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par "Lot-et-Garonne numérique".

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond aux équipements publics de la commune.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article Ue1.2

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

▪ Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▪ Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

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

. Occupations soumises à des conditions particulières

Sont admis : les équipements publics de la commune.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, et suivant la configuration des lieux, le gestionnaire du fossé départemental autorise le rejet sous conditions ou le refuse (absence de fossé, pente insuffisante ou forte déclivité du fossé, présence d'un ruisseau)

3.2.3 – Eaux pluviales

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

3.2.4 – Réseaux divers

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

3.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

Les zones ouvertes à l'urbanisation nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par "Lot-et-Garonne numérique".

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond aux activités s'exerçant sur le territoire, non insérées dans de l'habitat.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Toute construction est interdite, à l'exception de celles destinées à une activité professionnelle à usage artisanal, industriel et commercial, à l'exception des logements accessoires à ladite activité et celles autorisées à l'article 1.2.

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

▪ Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▪ Occupations soumises à des conditions particulières :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services.
- les constructions à usage industriel.
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit incluse dans celui-ci.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessités pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

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

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

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres pour une activité et 7 mètres pour une habitation.

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 devront être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3 – Généralités

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

2.4 – Stationnement

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

- Activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² d'emprise au sol
- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² d'emprise au sol.
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² d'emprise au sol.
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui

sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – Eaux pluviales

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

3.2.4 – Réseaux divers

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

3.2.5 - Dispositions sur l'aménagement numérique

Les zones ouvertes à l'urbanisation nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par "Lot-et-Garonne numérique".

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

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

Cas général d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▪ Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

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

▪ Occupations soumises à des conditions particulières :

- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

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

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

▪ Règle

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

2.2 - Implantation :

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

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

- 5 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation et de 10 mètres en marge des voies structurantes conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;

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

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres de toutes les limites séparatives de propriété et de l'alignement. Le gestionnaire de voirie sera consulté si le projet se situe à proximité d'une route départementale.

2.3 – Caractéristiques architecturales

2.3.1 – Généralités :

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

2.3.2– Dispositions applicables aux constructions neuves :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité des lieux.

Toitures :

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

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

▪ Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). L'enduit devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

▪ Les menuiseries

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les bardages

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

▪ Les ouvertures

Les volets roulants en saillie à coffrets extérieurs seront proscrits.

▪ Les clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures devra être composée d'un mur bahut de 0,60 à 1 mètre, enduite des deux côtés. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,60 mètres. Les haies devront être réalisées avec des essences locales conformes au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence Régionale de Santé.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures végétales devront être composées également d'essences locales conformément au guide de Val de Garonne Gascogne et de l'Agence régionale de Santé sur les plantes allergènes.

Les murs pleins supérieurs à 1,60 mètre sont interdits en limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas d'une construction à l'intersection de 2 voies à condition de respecter l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Les extensions et annexes

Les extensions et annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les toits plats sont autorisés pour les extensions et les annexes sous respect d'une bonne insertion architecturale (pour les extensions, les toits plats seront limités à 1/3 de la construction principale).

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne et de l'Agence Régionale de Santé sur les plantes allergènes.

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

2.5 – Stationnement

Pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

2.6 – 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.

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

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

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

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

Les caractéristiques de cette voie devront être conformes au cahier des charges de Val de Garonne Agglomération.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – Eaux pluviales

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

3.2.4 – Réseaux divers

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

3.2.5– Dispositions sur l'aménagement numérique

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation nécessitent des projets d'aménagement. Le projet d'aménagement en question devra prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par "Lot-et-Garonne numérique".

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et celles autorisées à l'article 1.2.

Cette zone comprend un secteur classé Ap à l'intérieur de laquelle toutes les constructions sont interdites

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

Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêts des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

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

Occupations et utilisations sur la trame verte et bleue

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

Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

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

Occupations soumises à des conditions particulières :

Les extensions

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

Les extensions seront limitées ou mesurées et être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

La règle la plus favorable s'appliquera, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

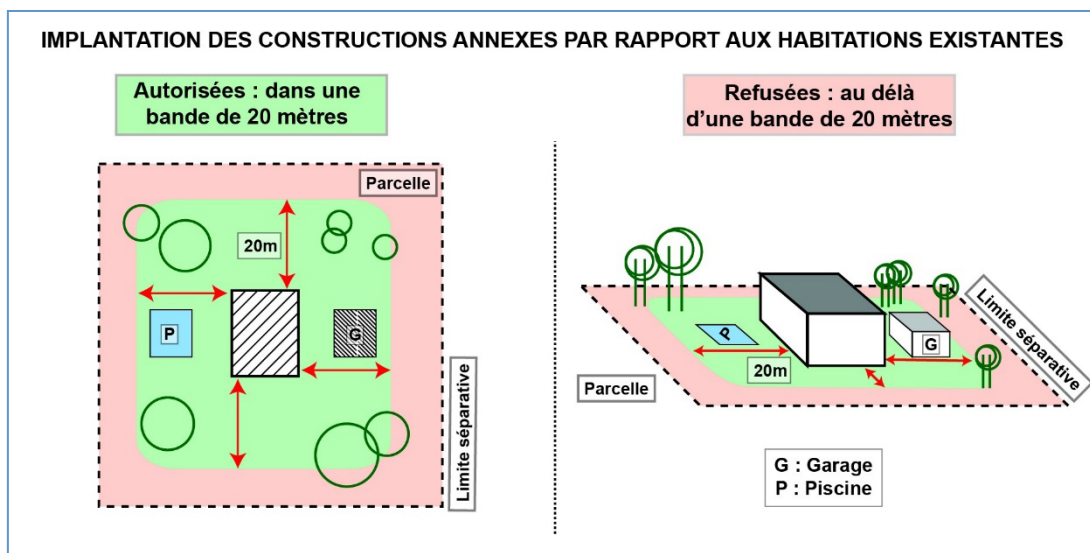
- * soit 60m² de surface de plancher,
- * soit 30% de la surface de la construction principale.

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

compromettre la qualité paysagère du site.

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

Zone d'implantation



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

Des dérogations pourront être prévues :

- * si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers. dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.
- * dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que la superficie de l'annexe reste inférieure à celle de la construction principale existante :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Hauteur :

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

Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureau) pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

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

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

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15mètres.

▪ 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-sol

2.2 - Implantation :

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et privées ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux à l'exception des installations nécessaires à l'irrigation.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

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

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

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

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

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

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits : les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

2.4 – Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas

de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4 – Réseaux divers

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

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

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

Cas d'exemption :

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêts des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

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

Occupations et utilisations sur la trame verte et bleue

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

Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

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

Occupations soumises à des conditions particulières :

Les extensions :

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

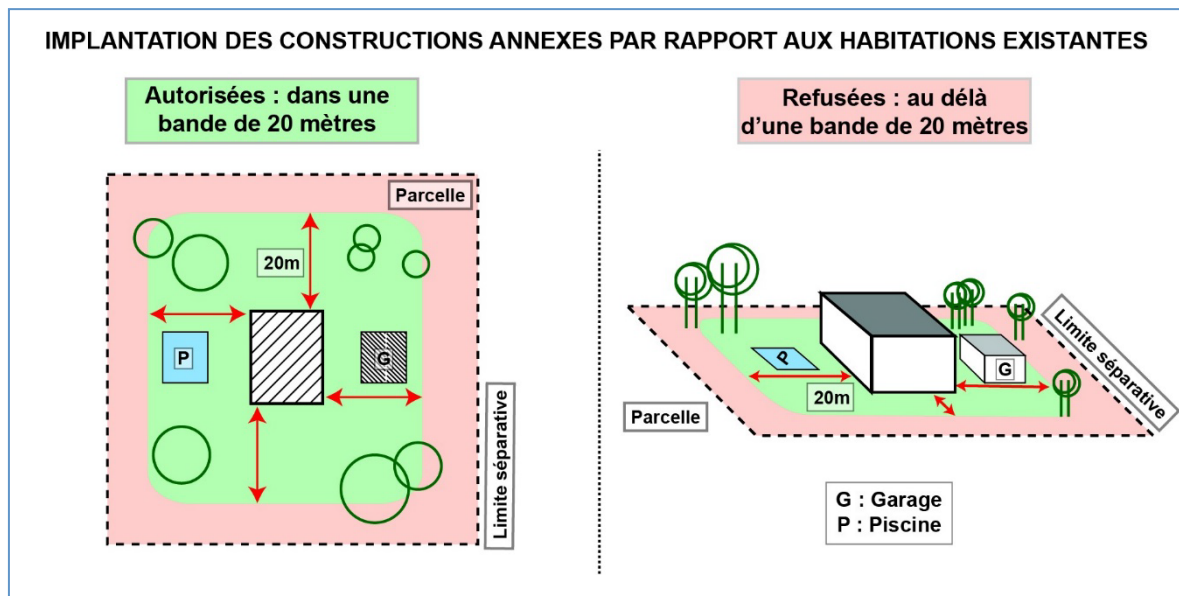
Les extensions seront limitées ou mesurées et être proportionnées et harmonieuses avec l'existant. La règle la plus favorable s'appliquera, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

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

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

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

Zone d'implantation



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

Des dérogations pourront être prévues :

- * si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers. dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.
- * dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que la superficie de l'annexe reste inférieure à celle de la construction principale existante :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Hauteur :

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

Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureau) pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

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

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

▪ 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

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

- 10 mètres au minimum de l'axe des voies communales et privées ;
- 15 mètres au minimum de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

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

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

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

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits : les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

2.4 – Espaces boisés :

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

2.5 – Stationnement

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

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – Eaux pluviales

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

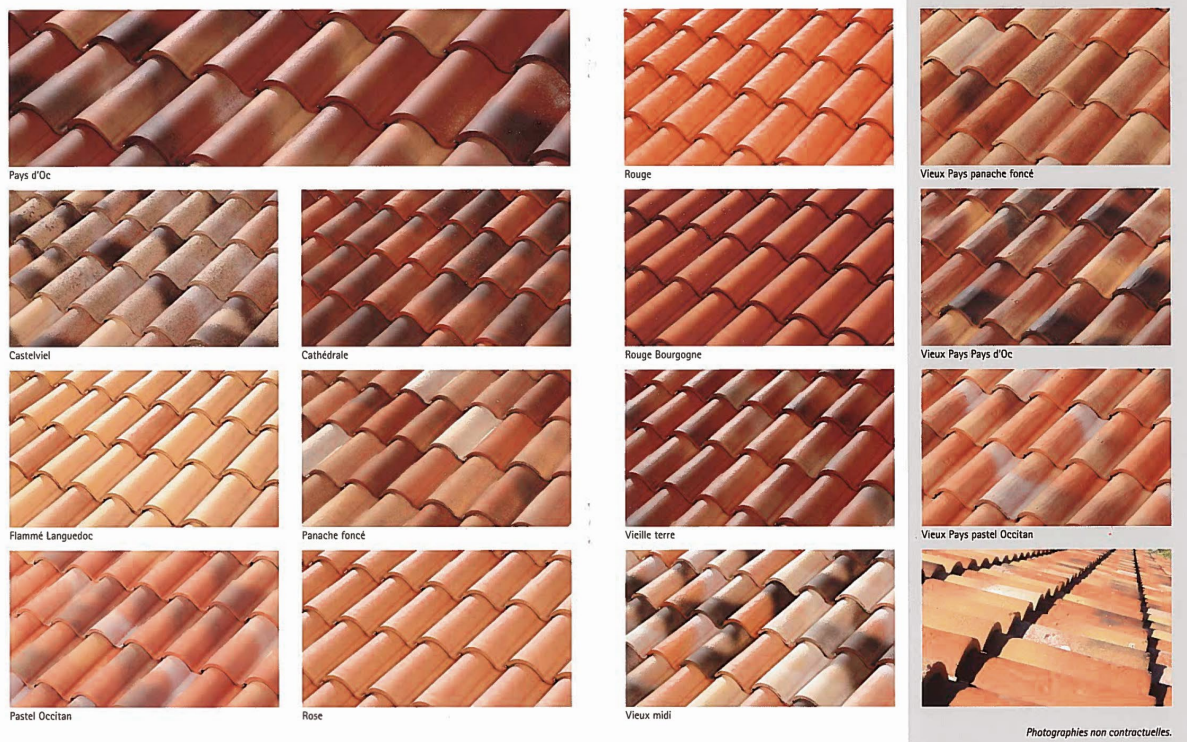
3.2.4 – Réseaux divers

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

PALETTE DES COULEURS

LES TOITURES

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



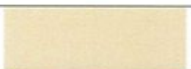
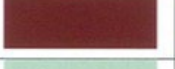
Les couvertures bac acier des bâtiments industriels, agricoles et commerciaux seront en harmonie aux bardages du bâtiment. Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que les toitures en panneaux photovoltaïques. Les couvertures en fibrociment, lorsqu'elles sont autorisées, seront de la même couleur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

FERRONNERIE :

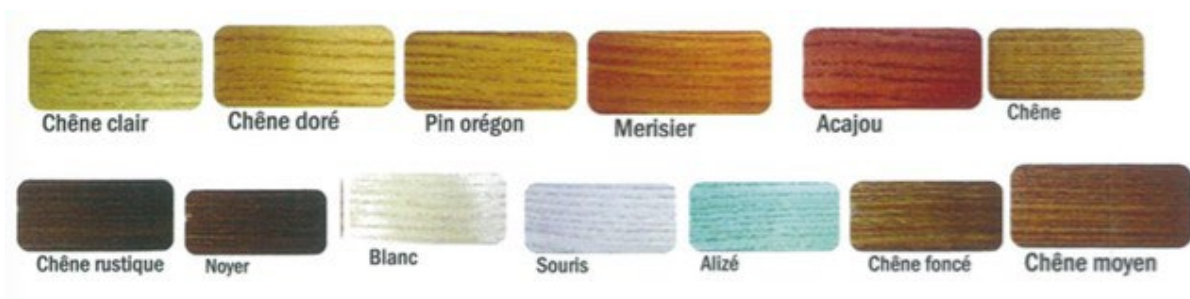
1015	IVOIRE	
3004	Rouge Pourpre	
3005	Rouge vin	
5024	Bleu Pastel	
6029	Vert Menthe	
7005	Gris souris	
8025	Brun pâle	
9001	Blanc crème	
9005	Noir Foncé	
9010	Blanc pure	

MENUISERIES ET CONTREVENTS :

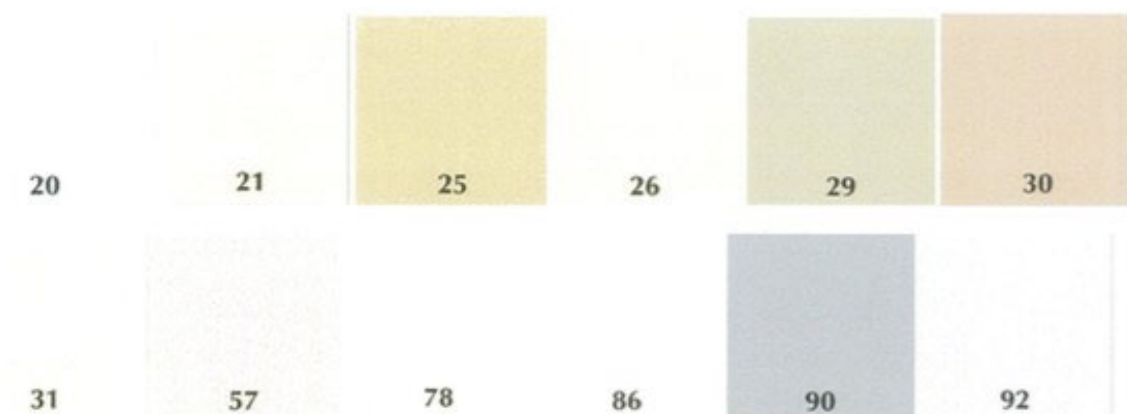
Peintures :

1001	Beige		1013	Blanc perlé		1014	Ivoire	
1015	Ivoire Clair		3004	Rouge pourpre		5009	Bleu azur	
5014	Bleu pigeon		6019	Vert blanc		6021	Vert pâle	
7035	Gris clair		7038	Gris agathe		8000	Brun vert	
8025	Brun pâle							

Lasures :



Enduits (nuancier des enduits de Saint Astier)



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.