

COMMUNE DE MEILHAN SUR GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	26/09/2015
DEBAT SUR LE PADD	16/11/2016
ARRET DU PLU	13/10/2018
ENQUETE PUBLIQUE	18/06/2019 au 19/07/2019
APPROBATION DU PLU	04/07/2020
APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	12/12/2020

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	3
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	3
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	3
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE.....	4
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	4
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX.....	4
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE.....	4
ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	5
PALETTE DE COULEURS	7
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua	12
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ub ET Uc	20
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue et UL.....	27
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES Ut.....	31
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES UX.....	35
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU	41
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUe.....	47
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx.....	51
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N	52

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ucp, Ue, UL, Ut et Ux),
- des zones à urbaniser (AU et 2AUx),
- des zones agricoles (A, A1 et Ap),
- des zones naturelles (N, Nj et NL),
- les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE

Des éléments du patrimoine paysager font l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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 7 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 8 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 9 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.

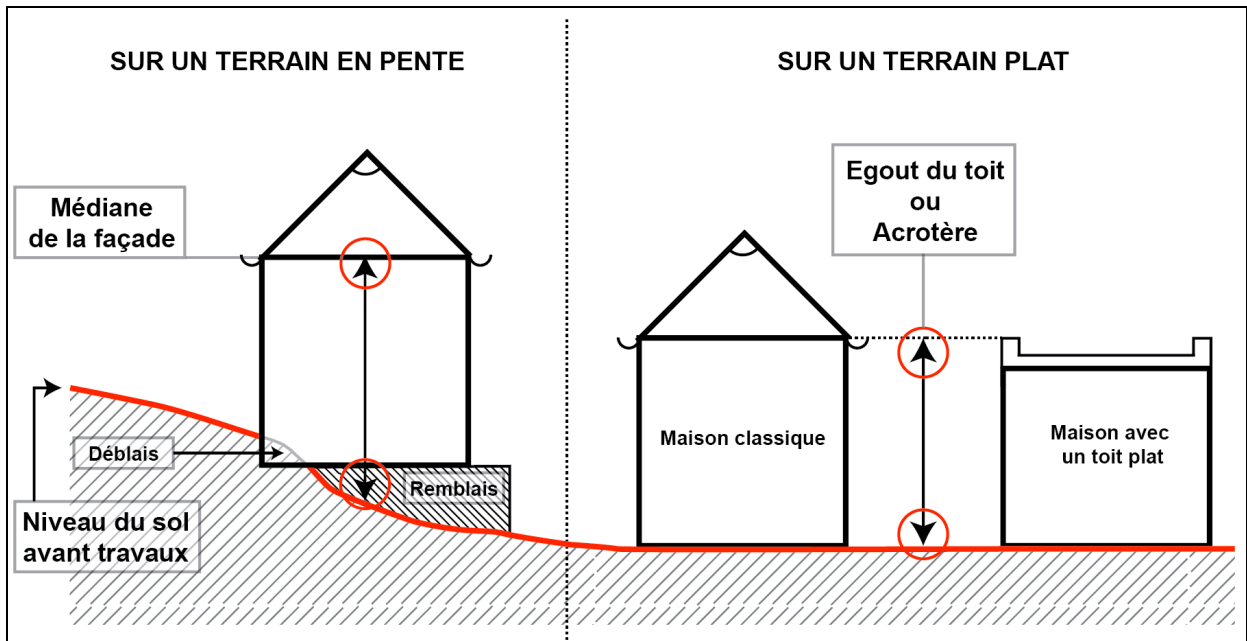
ARTICLE 10 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

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 R 111-2 du code de l'urbanisme.

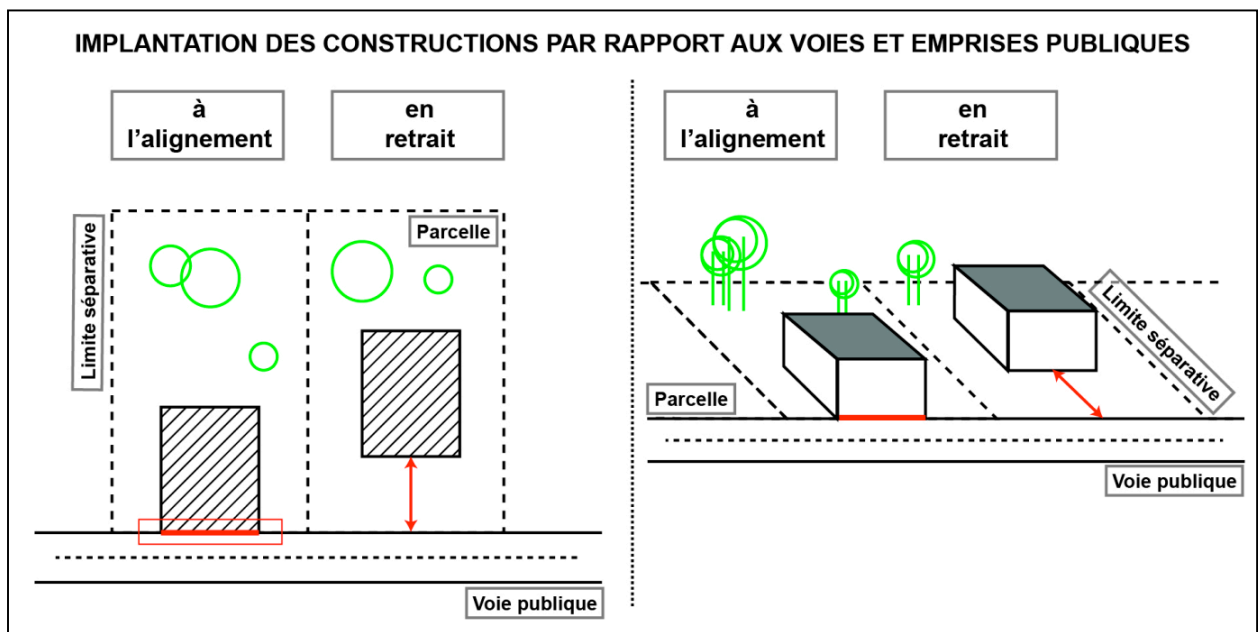
En cas de règle similaire, la règle la plus contraignante s'applique.

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

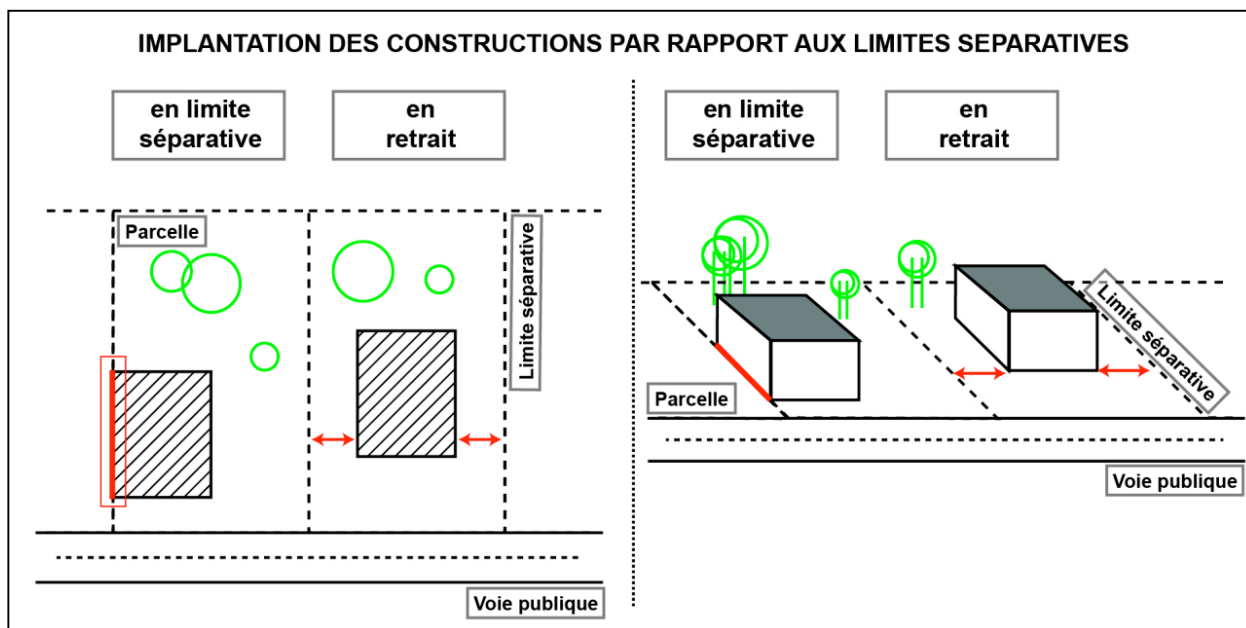
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



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



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



PALETTE DE COULEURS

La palette de couleurs laisse la liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries, bardage, toitures et autres. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées ci-après.

Pour les habitations, les prescriptions portent sur

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

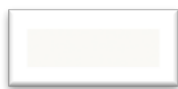
Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction.

• LES FACADES ET ENDUITS

Les teintes d'enduits de façades seront majoritairement de couleur claire. Toutefois, il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que cela soit sur des surfaces limitées (porche d'entrée, encadrements de baies, gouttières, descentes eaux pluviales).

Le choix d'ajout d'une deuxième couleur devra apparaître dans l'insertion architecturale du permis de construire ou de la déclaration préalable et fera l'objet de l'accord de la Mairie et/ou du service instructeur.

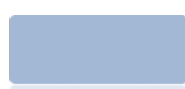
La teinte des façades devra se conformer aux couleurs suivantes, avec des nuances plus claires ou plus foncées autorisées.



BLANC CASSE



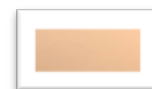
GRIS CLAIR



BLEU-GRIS CLAIR



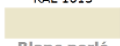
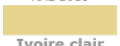



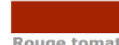

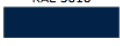
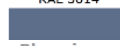
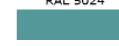
« TON PIERRE »






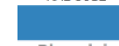



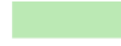

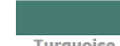


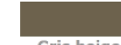



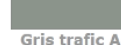



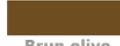
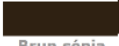
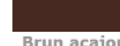


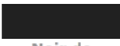
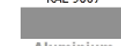
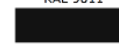
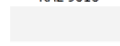
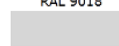
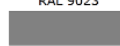
BEIGE ROSE

LES MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

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. Il est recommandé que les portes d'entrée soient d'une teinte plus sombre ou différente que celles des autres menuiseries. Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés, mais l'esprit devra être conservé.

Teintes de jaune					
RAL 1013  Blanc perlé	RAL 1015  Ivoire clair	RAL 1019  Beige gris			
Teintes de rouge					
RAL 3003  Rouge rubis	RAL 3004  Rouge pourpre	RAL 3013  Rouge tomate	RAL 3031  Rouge oriental		
Teintes de bleu					
RAL 5010  Bleu gentiane	RAL 5014  Bleu pigeon	RAL 5024  Bleu pastel			

Teintes de violet					
RAL 4001  Lilas rouge	RAL 4005  Lilas bleu	RAL 4011  Violet nacré			
Teintes de bleu					
RAL 5000  Bleu violet	RAL 5007  Bleu brillant	RAL 5012  Bleu clair	RAL 5023  Bleu distant	RAL 5025  Gentiane nacré	
Teintes de vert					
RAL 6000  Vert platine	RAL 6019  Vert blanc	RAL 6025  Vert fougère	RAL 6033  Turquoise menthe	RAL 6035  Vert nacré	
Teintes de gris					
RAL 7000  Gris petit-gris	RAL 7006  Gris beige	RAL 7015  Gris ardoise	RAL 7023  Gris béton	RAL 7024  Gris graphite	RAL 7042  Gris trafic A

Teintes de brun					
RAL 8003  Brun argile	RAL 8008  Brun olive	RAL 8014  Brun sèpia	RAL 8016  Brun acajou	RAL 8025  Brun pâle	RAL 8028  Brun terre
Teintes de blanc et noir					
RAL 9004  Noir de sécurité	RAL 9007  Aluminium gris	RAL 9011  Noir graphite	RAL 9016  Blanc trafic	RAL 9018  Blanc papyrus	RAL 9023  Gris foncé nacré

LES FERRONNERIES

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

Les teintes correspondront aux nuances de couleurs citées au paragraphe « menuiseries, contrevents et portes ».

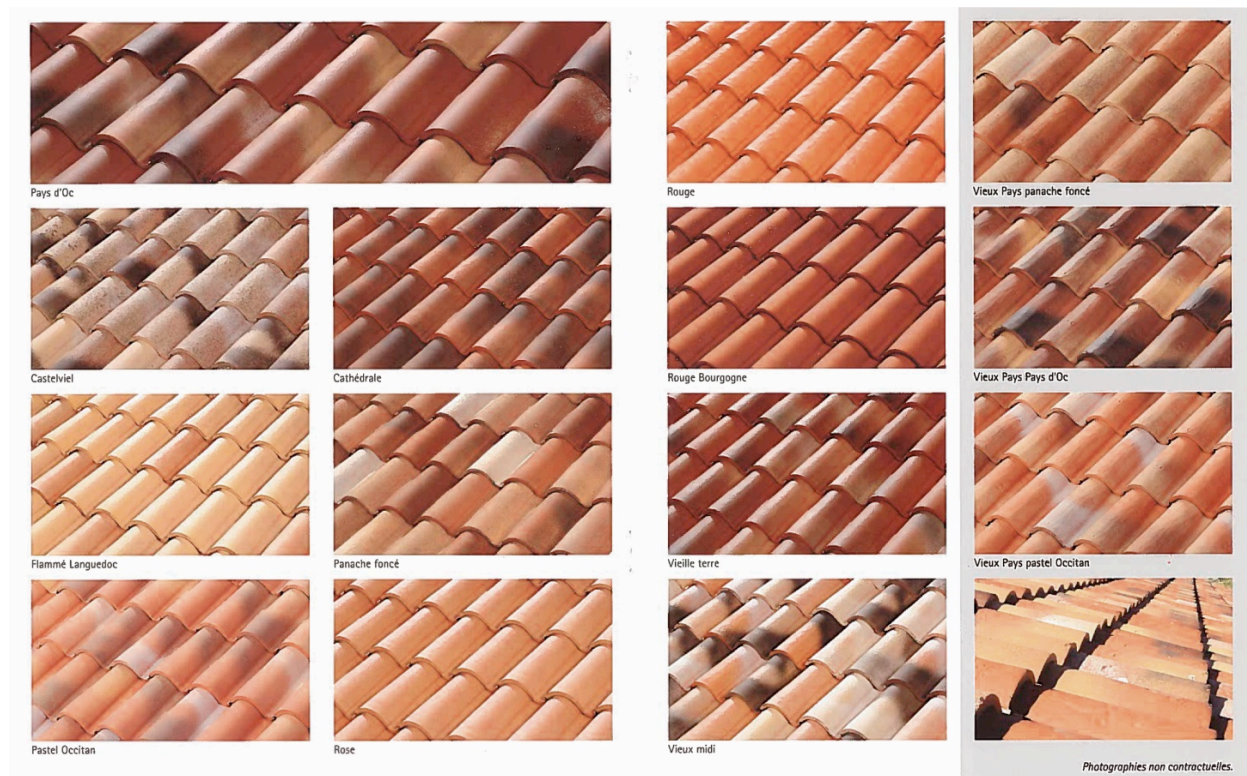
• LES TOITURES

Les teintes couleur terre cuite rouge sont à privilégier et correspondront aux nuances de la palette de couleur ci-dessous.

Dans le périmètre du bourg, seules les teintes couleur terre cuite sont autorisées.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toits plats sont autorisés.



• LES BARDAGES DE CONSTRUCTION BOIS








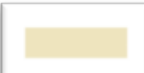
Les bardages pourront rester :

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

				
Lasure bois	lasure vert clair	Lasure bleu gris	Lasure blanc cassé	Lasure beige rose

Pour les commerces et équipements publics

Toutes les teintes sont autorisées excepté les couleurs primaires et les teintes trop vives.
Les teintes des bardages métalliques, des couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux devront se conformer aux palettes de couleurs suivantes.
Les teintes proposées ne sont pas figées. Des tons légèrement plus foncés ou plus clairs peuvent être autorisés mais l'esprit devra cependant être conservé.

 Blanc	 Vert pâle	 Vert sapin	 Beige
 Gris	 Gris anthracite	 Marron clair	 Ton pierre

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 caravanes, camping-cars et mobil-home ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Sont autorisées sous condition

- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou restauration et hébergement hôtelier 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 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), à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m² de surface de plancher et 300m² de surface de vente.

Le changement d'affectation des garages est interdit.

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 ;
- soit au nu des façades afin de permettre une continuité architecturale.

Les alignements de façades seront privilégiés.

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

L'implantation des constructions est réglementée par rapport au domaine public.

Exception

Cette règle ne s'applique pas :

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

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

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

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

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

- **Les constructions de conception traditionnelle (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :**

Les toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.

Une seule pente sera possible pour les annexes suivant la configuration de la parcelle (comprise entre 0% et 45%) sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet. Dans les sites inscrits : Les débords de toits seront limités à 50 cm du nu du mur et accompagnés d'une corniche maçonnée, soit supérieurs à 50 cm lorsque les chevrons sont débordants et répondent aux critères suivants (chevrons de section carré minimum de 18X18 cm et espacés tous les mètres environ).

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées.

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les bâtiments principaux et les annexes.

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

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 et urbain.

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

La couleur des façades devra être conforme à la palette de couleurs.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demis-oculus, et fenêtres « panoramiques ».

En façade, visible ou non depuis le domaine public, les volets seront obligatoirement à battants, et sans écharpes.

Cependant, sur les façades dites « côté jardin », non visibles depuis le domaine public, les volets roulants peuvent être posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible.

▪ **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

Les clôtures :

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

Ces clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- Soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, surmontés de ferronneries, grillages rigides soudés, traverses, doublés ou non de végétaux. Le tout n'excédant pas la hauteur de 1,60 mètre.
- Soit de grillages rigides, soudés, dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre, doublés ou non de végétaux. La couleur du grillage s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur « enduits et façades ».

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublées ou non de végétaux.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés et/ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60 mètre).

Des dispositions particulières seront respectées dans le périmètre inscrit du Tertre.

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

Les hauteurs des haies 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, conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal et sont soumises aux mêmes règles. Les extensions et annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération sont interdites.

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 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.

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

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.

2.3.5. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

2.4. Espaces non bâtis

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

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

2.5. Stationnement

Un emplacement de stationnement privatif (garage) sera exigé pour tout nouveau logement créé ou à créer.

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions 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

3.1.1 Accès et voiries

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 géométriques des accès doivent correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense 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, et

conformément aux règlements de voirie afférent (règlement de voirie Val de Garonne Agglomération, règlement de voirie Unité Territoriale Départementale).

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

Les accès ne devront pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles sur les RD116, RD264 et RD3 est strictement limitée. Dans la mesure du possible, les accès seront regroupés et aménagés depuis les voies communales ou privées existantes. En cas contraire, l'accès sur la route départementale se fera en un seul point sécurisé après avis de l'unité départementale des routes.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès s'effectue à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque pétitionnaire devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre

3.1.2 Accès et voiries

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire facilement demi-tour.

Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque pétitionnaire devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES Ub ET Uc

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

Zones Ub et Uc :

- **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 stationnements isolés de caravanes, camping-cars et mobil-home ;
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- **Sont autorisées sous condition :**
 - Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou restauration ou hébergement hôtelier 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 secondaire et tertiaires sous réserve d'être compatible 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.

Zones Ucp :

Zones urbaines protégées. Ces zones sont préservées parce qu'elles présentent : soit un fort intérêt paysager, soit un intérêt patrimonial bâti remarquable, non classé. Sont interdites toutes constructions nouvelles sur cette zone.

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

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

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.

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

Les toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.

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

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

Exceptionnellement, l'aspect des bâtiments existants proches de la construction, les dimensions importantes de la construction envisagée, ou l'installation de dispositifs de captage de l'énergie solaire en toiture, pourront conduire à autoriser des pentes de toitures

différentes (toitures à forte pente ou toitures terrasses), ou des matériaux différents, sur justification du parti architectural, après avis de la commission municipale compétente. 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).

Les façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites principales, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades et murs seront de ton clair, enduits ou peints à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre,...).

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton, parpaings ou bardages métalliques est interdit tant en construction qu'en clôture.

La couleur des façades et murs devra être conforme à la palette de couleurs.

▪ **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demis-oculus, et fenêtres « panoramiques ».

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

Les clôtures

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

Ces clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- Soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, surmontés de ferronneries, grillages rigides, traverses, doublés ou non de végétaux. Le tout n'excédant pas la hauteur de 1,60 mètre.
- Soit de grillages rigides, soudés, dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre, doublés ou non de végétaux. La couleur du grillage s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur « enduits et façades ».

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides, doublées ou non de végétaux.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60 mètre).

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

Les extensions et annexes

Les extensions et annexes des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal et sont soumises aux mêmes règles. Les extensions et annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération sont interdites.

2.3.3. Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

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.

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

2.3.6. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

2.4. Espaces non bâtis

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

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

2.5. Stationnement

Pour toute construction nouvelle, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement privatives

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

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

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

3.1.1 Accès et voiries

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 géométriques des accès doivent correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense 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, et conformément aux règlements de voirie afférent (règlement de voirie Val de Garonne Agglomération, règlement de voirie Unité Territoriale Départementale).

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

Les accès ne devront pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 deux ou plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès s'effectue à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque pétitionnaire devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre

3.1.2 Accès et voiries

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire facilement demi-tour.

Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque pétitionnaire devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

3.4. Desserte par les réseaux

3.4.1. 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.

3.4.2. Assainissement des eaux usées

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

3.4.3. 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 sera privilégié. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.4.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

3.4.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES A LA ZONE U_e ET UL

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

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 ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements et/ou activités ludo-sportives ;
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, ainsi que les locaux d'hébergement liées aux activités sportives ;
- 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 7 mètres. La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions

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

Les façades :

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

Les clôtures :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

▪ soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages rigides soudés, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublés ou non de végétaux.

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, en harmonie avec le bâtiment principal, l'environnement ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur de 0,60 mètre).

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

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

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

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

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

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

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet et en nombre suffisant.

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES Ut

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

Seules les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à l'activité touristique et au fonctionnement de la structure sont admises.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage touristique ne devra pas excéder 7 mètres.
La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions :

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

Les façades :

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

Les clôtures :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillage rigide soudé, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublés ou non de végétaux.

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites des 2 côtés ou peintes selon les mêmes règles en harmonie avec les bâtiments à créer, l'environnement ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés et/ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur de 0,60 mètre).

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

2.4. Stationnement

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

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

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

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

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

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

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 Eaux pluviales

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

3.2.4 Réseaux divers

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

3.2.5 Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES UX

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

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

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

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

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

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

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

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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.

Un tampon paysager d'une largeur de 1 mètre sera exigé afin d'assurer la cohabitation avec les zones d'habitat existantes à proximité.

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les façades

Les façades perceptibles depuis les RD116 et RD264 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis cette voie.

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 toitures

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

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

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées.

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin et sont soumis aux dispositifs identiques aux constructions principales.

Les aires de dépôt et de stockage

Sauf impossibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'expositions) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

Les clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d'un grillage rigide soudé,
- Soit d'une haie végétale entretenue,
- Soit d'un mur bahut transparent à l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage rigide soudé ou de bardage bois.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

De façon exceptionnelle, dans le cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, ou en cas de nécessité liée à l'activité, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée comme une façade bâtie (enduits, végétalisé...).

La défense incendie

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire à charge du pétitionnaire (bâche, lac...) lorsque le dispositif public est insuffisant.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions seront résorbées sur un terrain d'assiette du projet, soit au moyen de puisards d'infiltration, soit à ciel ouvert sous la forme d'espaces verts paysagers, ou le cas échéant au moyen de chaussée réservoir.

Les eaux pluviales issues des chaussées, aires de stationnement, de stockage ou de dépôt seront collectées et tamponnées, avant d'être rejetées dans le réseau public, après accord du gestionnaire. Le cas échéant, un pré-traitement des eaux sera exigé.

Les eaux usées

Dans une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement au réseau principal.

Les déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

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

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

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales.

Les 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, parpaings ou bardage métallique est interdit tant en construction qu'en clôture.

La couleur devra être conforme à la palette de couleurs.

Les clôtures :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins, enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillage rigide soudé, lisses ou traverses, doublées ou non de végétaux, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublés ou non de végétaux.

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètre ou clôture basse d'une hauteur de 0,60 mètre).

Haies :

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

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

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

Les extensions et annexes :

Les extensions et annexes des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal et sont soumises aux mêmes règles. Les extensions et annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération sont interdites.

2.4. Stationnement

Pour les constructions à usage d'activité :

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

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

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

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

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

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

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

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 Eaux pluviales

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

3.2.4 Réseaux divers

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

3.2.5 Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES A LA ZONE AU

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

- **Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées**
 - **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions des exploitations agricoles et forestières ;
 - les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées sous conditions ;
 - Les constructions de commerce de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce ;
 - les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
 - les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
 - les carrières ;
 - les terrains de camping ou de caravanage ;
 - les stationnements isolés de caravanes, camping-cars et mobil-home ;
 - les parcs résidentiels de loisirs.
 - **Sont autorisées sous condition :**
 - Les activités 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 utilisations du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone ; conformément aux OAP. (**Pièce 3 du dossier du PLU**).

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

▪ **Conditions de mesure**

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

▪ **Règle**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent pas dépasser 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 en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Le retrait est fixé à 5 mètres minimum du domaine public, sauf dispositions particulières liées aux voies publiques à fort trafic routier ou liées à la sécurité.

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

Les toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente ne devra pas excéder 30% à l'exception des pigeonniers.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

Exceptionnellement, l'aspect des bâtiments existants proches de la construction, les dimensions importantes de la construction envisagée, ou l'installation de dispositifs de captage de l'énergie solaire en toiture, pourront conduire à autoriser des pentes de toitures différentes (toitures à forte pente ou toitures terrasses), ou des matériaux différents, sur justification du parti architectural, après avis de la commission municipale compétente.

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).

Les façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites principales, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades et murs seront de ton clair, enduits ou peints à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre,...).

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton, parpaings ou bardages métalliques est interdit tant en construction qu'en clôture.

La couleur des façades et murs devra être conforme à la palette de couleurs.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demis-oculus, et fenêtres « panoramiques ».

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

▪ **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

Les clôtures :

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

Ces clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,60m.
- Soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, surmontés de ferronneries, grillages rigides soudés, traverses, doublés ou non de végétaux. Le tout n'excédant pas la hauteur de 1,60 mètre.
- Soit de grillages rigides, soudés, dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre, doublés ou non de végétaux. La couleur du grillage s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur « enduits et façades ».

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublés ou non de végétaux.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètre ou clôture basse d'une hauteur de 0,60 mètre).

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

Les extensions et annexes

Les extensions et annexes des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal et sont soumises aux mêmes règles. Les extensions et annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération sont interdites.

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

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

2.3.4. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

2.4. Espaces non bâtis

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

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

2.5. Stationnement

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

Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps.

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES A LA ZONE AUe

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

Sont admis :

Les constructions liées et nécessaires à la résidence séniors.
Les équipements publics et/ou privés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres.
La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

2.2. Implantation

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

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

2.3. Caractéristiques architecturales :

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

Les constructions

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

Les façades :

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

Les clôtures :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins, enduits des 2 côtés ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- soit de murs bahut de 0,60 mètre à 1 mètre de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages rigides soudés, lisses ou traverses, doublés ou non de végétaux, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

En limites séparatives, la hauteur maximale est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages rigides soudés, doublés ou non de végétaux.

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, en harmonie avec le bâtiment principal, l'environnement ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur de 0,60 mètre).

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

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

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

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

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

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

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet et en nombre suffisant.

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

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

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

engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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

REGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

REGLES RELATIVES AUX ZONES A ET N

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

Sont interdites

Les constructions légères (mobil-home, caravanes, ...)

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 harmonieuses avec l'existant.

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

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

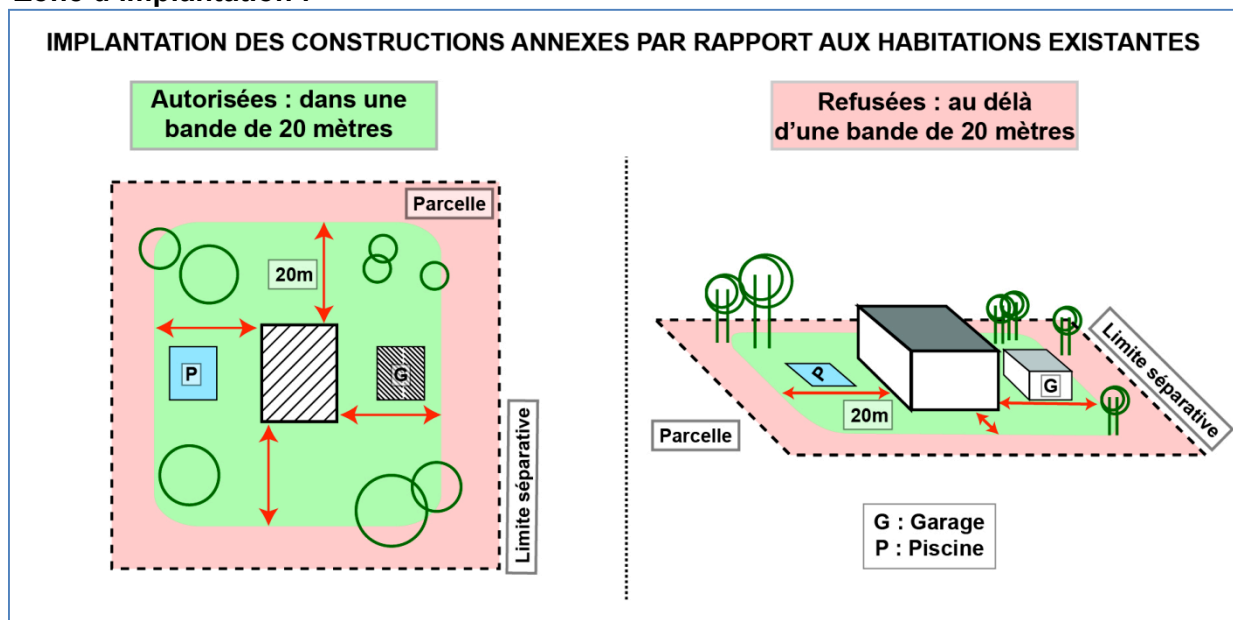
L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

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

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



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

Des dérogations pourront être prévues :

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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

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

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

Zone Ap :

Zones agricoles protégées. Ces zones sont préservées parce qu'elles présentent un fort enjeux paysager.

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

Zone A1 :

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

Zone NL :

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs sont admises.

Zone Nj

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au jardinage sont admises.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

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

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole et forestière, 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.

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

Les façades et murs latéraux et arrières et les annexes doivent être traités avec le même soin que la façade principale et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

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.

Les clôtures et les haies

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d'un grillage rigide soudé ;
- Soit d'une haie végétale entretenue ;
- Soit d'un mur bahut transparent à l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage rigide soudé ou de bardage bois.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

De façon exceptionnelle, dans le cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, ou en cas de nécessité liée à l'activité, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée comme une façade bâtie (enduits, végétalisé...).

Les clôtures et les haies 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.

Les toitures

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

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

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées.

Les aires de dépôts et stockage

Elles sont disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que l'impact visuel soit le plus atténué possible.

La défense incendie

Lorsque le réseau public est inexistant ou insuffisant, la défense incendie doit être assurée par un dispositif complémentaire aux caractéristiques définies par le service compétent.

Les eaux usées

Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

Les déchets liés l'activité agricole

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets liés à l'activité agricole devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

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

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

Les toitures :

Les couvertures en fibrociment et tôles ondulées sont interdites pour les habitations principales

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

La pente des toits pourra être comprise entre 25 % et 40 % à l'exception des pigeonniers.

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

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

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.

Exceptionnellement, l'aspect des bâtiments existants proches de la construction, les dimensions importantes de la construction envisagée, ou l'installation de dispositifs de captage de l'énergie solaire en toiture, pourront conduire à autoriser des pentes de toitures différentes (toitures à forte pente ou toitures terrasses), ou des matériaux différents, sur justification du parti architectural, après avis de la commission municipale compétente.

Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les façades

Les enduits de façades seront de ton clair et seront en adéquation avec les palettes de couleur citées dans le document. L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton, parpaings ou bardage métallique est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures et les haies

Les haies en clôture sont autorisées et privilégiées autant en façades principales qu'en limites séparatives et doivent être entretenues.

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

- Soit de murs bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur, surmontés de grillages rigides soudés, traverses, doublés de végétaux. Le tout n'excédant pas la hauteur de 1,60 mètre.
- Soit de grillages rigides, soudés, dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre, doublés de végétaux. La couleur du grillage s'harmonisera à celle des façades et devra être conforme à la palette de couleur « enduits et façades ».
- Soit d'une haie entièrement végétalisée et entretenue dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre en bordure de voies de desserte et de 2 mètres en limites séparatives.

Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes des 2 côtés, selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines. La trame végétale sera en conformité avec le guide des essences locales Val de Garonne et Gascogne.

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

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

Les extensions et annexes :

Les extensions et annexes des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal et sont soumises aux mêmes règles. Les extensions et annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération sont interdites.

2.3.3. Les dispositions applicables pour les rénovations

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2.4. Espaces non bâtis

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

2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

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

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

2.6. Stationnement

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

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

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

2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

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

3.2.3. Eaux pluviales

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

3.2.4. Réseaux divers

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

3.2.5. Disposition sur l'aménagement numérique

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