

COMMUNE DE VIRAZEIL PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

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

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13 février 2019
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	27 janvier 2021
DELIBERATION FIXANT LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION	13 août 2021
TRANSMISSION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	01 février 2021
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	du 25 août au 23 septembre 2021
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	23 septembre 2021

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
1 – REGLES RELATIVES A L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
3 – PALETTE DES COULEURS	21
4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.	28

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, Ue, Uem, Up, Ut, Ux et Uxc) ;
- Des zones à urbaniser (AU, AUe, AUx, AUxc et 2AU) ;
- Des zones agricoles (A, Ap et A1) ;
- Des zones naturelles (N et Np) ;
- Des 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 archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 LES CLOTURES

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

ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS

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

ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

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

ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol devront respecter les servitudes d'Utilité publique annexées au PLU.

Les contraintes annexées au rapport de présentation pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub et AU

Sont autorisées les constructions à vocation d'habitat.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées sous conditions ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autres que celles autorisées sous conditions ;
- Les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Le stationnement isolé de caravanes autres que celui autorisé sous condition.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

Pour toutes les zones :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits sauf dans le cas d'une étude globale de restructuration d'un quartier ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour la zone Ua :

- Les constructions destinées aux activités à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 300 m² à condition qu'ils soient compatibles avec la vie urbaine.

Pour la zone Ub :

- Le stationnement isolé de caravanes.

Pour la zone AU et 2AU :

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

Les zones 2AU sont conditionnées à la mise aux normes de la station d'épuration de Marmande et au respect des OAP (Pièce 3 du PLU).

Zones d'équipements public et de tourisme : Zones Ue, Uem, AUe et Ut

Zones Ue et AUe

Seules sont autorisées :

- Les constructions et occupations du sol liées et nécessaires aux équipements publics, et/ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement des caravanes et les campings hors des terrains aménagés ;
- Les constructions légères de loisirs.

Zone Uem

Seules sont autorisées :

- Les constructions et occupations du sol liées et nécessaires aux équipements publics, et/ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions liées et nécessaires aux activités médicales.

Zone Ut

Seules sont autorisées :

- Le stationnement des caravanes et les campings hors des terrains aménagés ;
- Les hébergements hôtelier et touristique nécessaires au fonctionnement de la structure.

Zones à vocation d'activités : Zones Ux, Uxc, AUx, AUxc et 2AUx

Zones Ux et Uxc

Seules sont autorisées :

- Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- L'extension, l'adaptation et les annexes pour les constructions existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 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.

Une partie de la zone Ux est impactée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation, toutes les constructions sont interdites le long des ruisseaux.,

Zones AUx et AUxc

Seules sont autorisées :

- Les constructions ou activités permettant le commerce de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 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.

Une partie de la zone AUx sur le site de l'entreprise Georgelin est impactée par le risque inondation. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation, toutes les constructions sont interdites le long des ruisseaux.,

Zones agricoles, naturelles et urbaines protégées (A, Ap, A1, N, Np et Up):

Sont interdites les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

- Les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

Zones Up

Seuls sont autorisés :

- Le changement de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureau).
- L'extension mesurée des constructions existantes à hauteur de 30% de la surface du bâti principal.

Une partie de la zone Up est impactée par le risque inondation. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

Zones A et N

Seuls sont autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureau) pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

Une partie des zones A et N sont impactées par le risque inondation. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

En zones A1 et N1

Seules sont autorisées :

- Les constructions nouvelles, les extensions et annexes liées et nécessaires à l'activité

En zones Ap

Sont interdites toute construction.

En zones Np

Sont interdites toutes constructions à l'exception des ouvrages liés et nécessaires à l'activité agricole.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol et les constructions suivantes :

Pour toutes les zones sauf les zones Ap et Np

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

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

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² de surface de plancher ;
- Soit 30 % de la superficie de l'habitation principale.

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

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

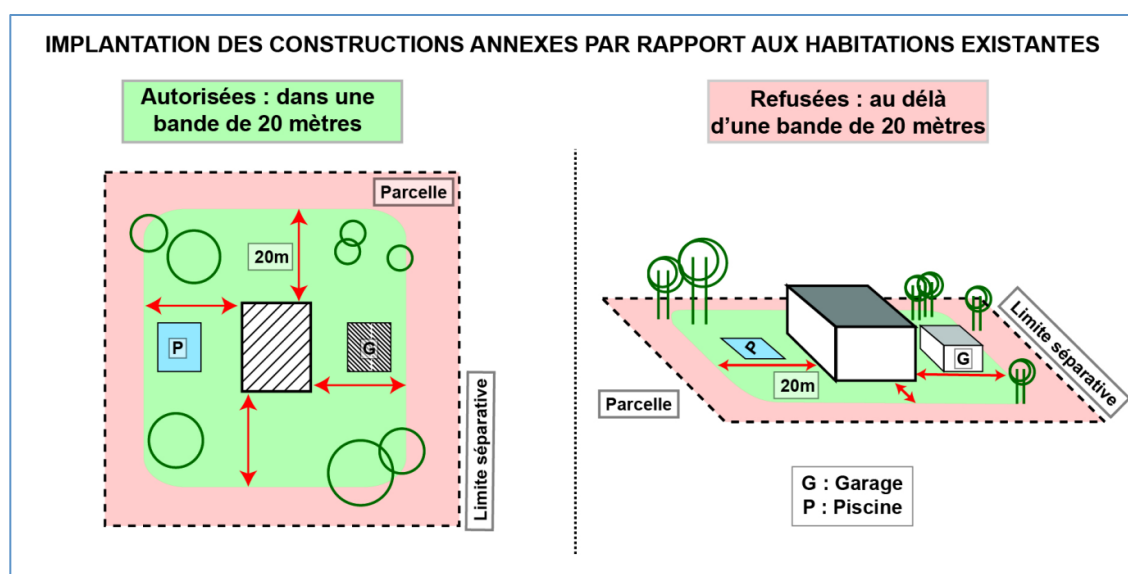
La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² d'emprise au sol ;
- Soit 30 % de l'emprise au sol de l'habitation principale.

Les annexes 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'annexes pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

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

Zone d'implantation :



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

Des dérogations pourront être prévues pour les annexes destinées aux animaux (exemple chevaux) lorsque les constructions sont à un usage de loisirs et ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole. Dans ce cas, les annexes seront implantées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale.

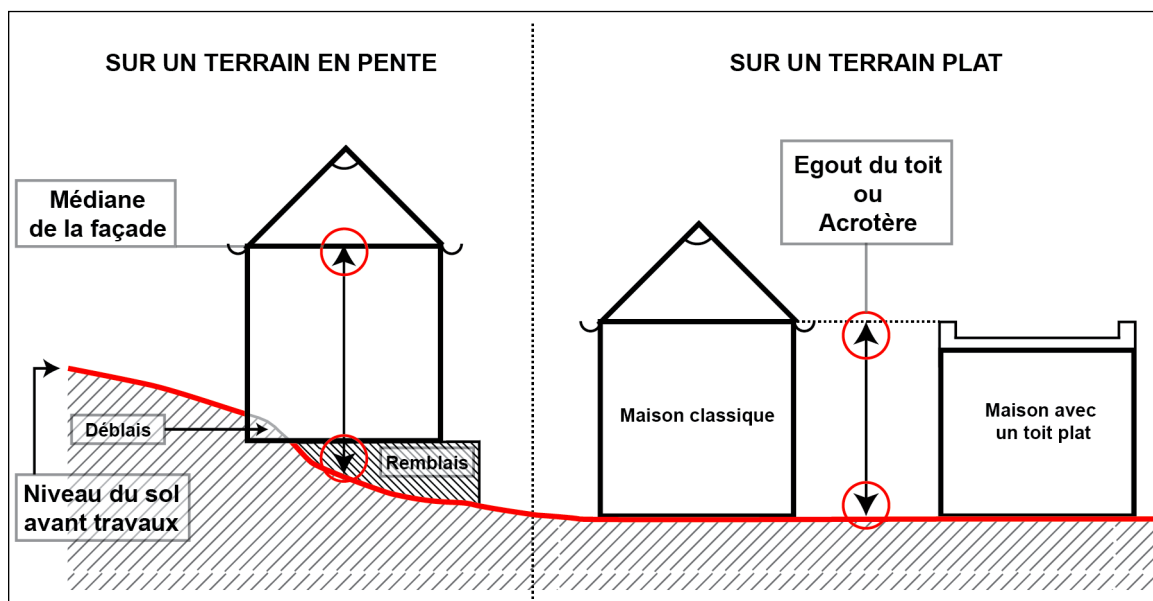
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

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.



Règles

Zones à vocation d'habitat : Zones Ua, Ub, AU et urbaines protégées (Up)

Zone Ua

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes et au maximum à 9 mètres.

Zones Ub et AU

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes et au maximum à 7 mètres. Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Zones Up

Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes. Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

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

Zones d'équipements public et de tourisme : Zones Ue, AUe et Ut

La hauteur maximale des constructions à usage touristique ne devra pas excéder 7 mètres. Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions devra être en harmonie avec les constructions mitoyennes et/ou limitrophes. Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres.

Zones à vocation d'activités : Zones Ux, Uxc, AUx et AUxc

Zones Ux et AUx

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne devra pas dépasser 20 mètres.

Exceptions :

Peuvent sortir du gabarit les souches et conduits de fumées et ventilation, les cheminées d'usines (hors silos) ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

Zones agricoles et naturelles (A, Ap, A1, N et Np)

Zones A et N

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, forestière et liée à la **zone A1** ne devra pas dépasser 12 mètres.

Exceptions :

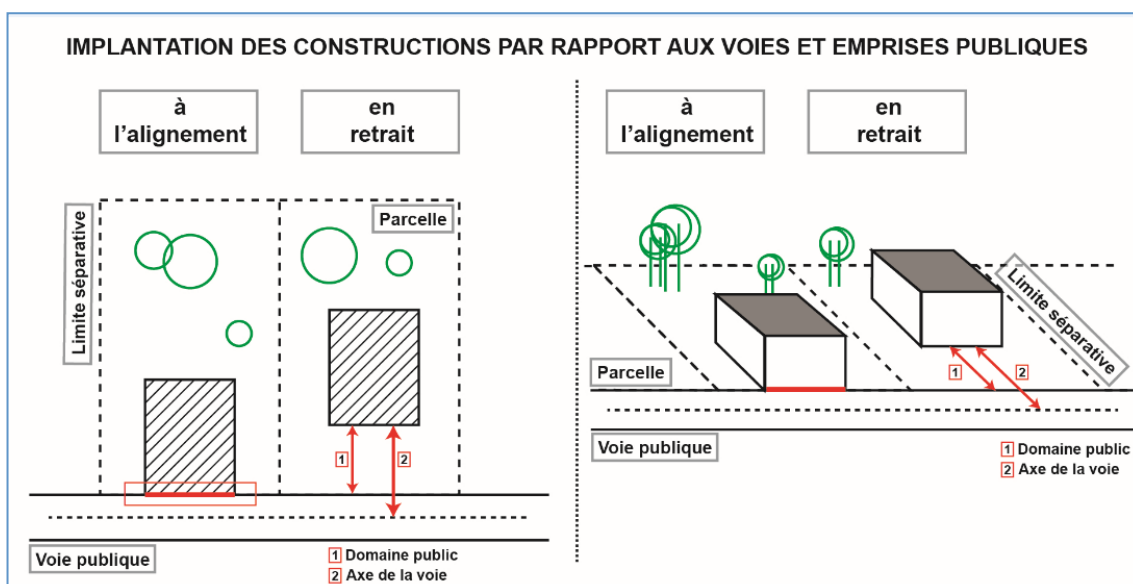
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- 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

Conditions de mesures :



Zone Ua

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer ;
- Soit à 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- Soit à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Zone Ub

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie principale de desserte ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le long de la RD 933, les constructions devront être à au moins 10 mètres ou à l'alignement des bâtiments existants.

Les parcelles constructibles situées en façade de la RD933 devront se desservir obligatoirement par la voie communale, sauf pour les parcelles E32 et 277) du centre bourg. La desserte des parcelles G619 et 621 se fera par la voie communale, ainsi que la parcelle G691 par la voie communale située à l'Et du terrain.

Zones Ue et AUe

Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 5 mètres de l'alignement de la voirie et à 10 mètres de la RD 933.

Zone Up

Les constructions doivent être implantées :

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

Zone Ut

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum du domaine public ou privé constitué par les chemins ruraux et/ou voies communales ;
- Soit avec un retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Zones Ux, Uxc, AUx et AUxc

En agglomération et sur le hameau de Sainte-Abondance, les constructions seront à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à :

- 50 mètres minimum de l'axe de la RD 933 conformément à l'Amendement Dupont sur le secteur de Prairie de Londres ;
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 933 sur la zone d'activité des Moulineaux, et du site du secteur de Prairie de Londres conformément à l'Amendement Dupont.

Zones AU

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.

Zones A et N

Les constructions doivent être implantées

- En retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- A 5 mètres minimum des voies communales ou chemins ruraux ;
- A 15 mètres minimum des routes départementales.

Zones A1

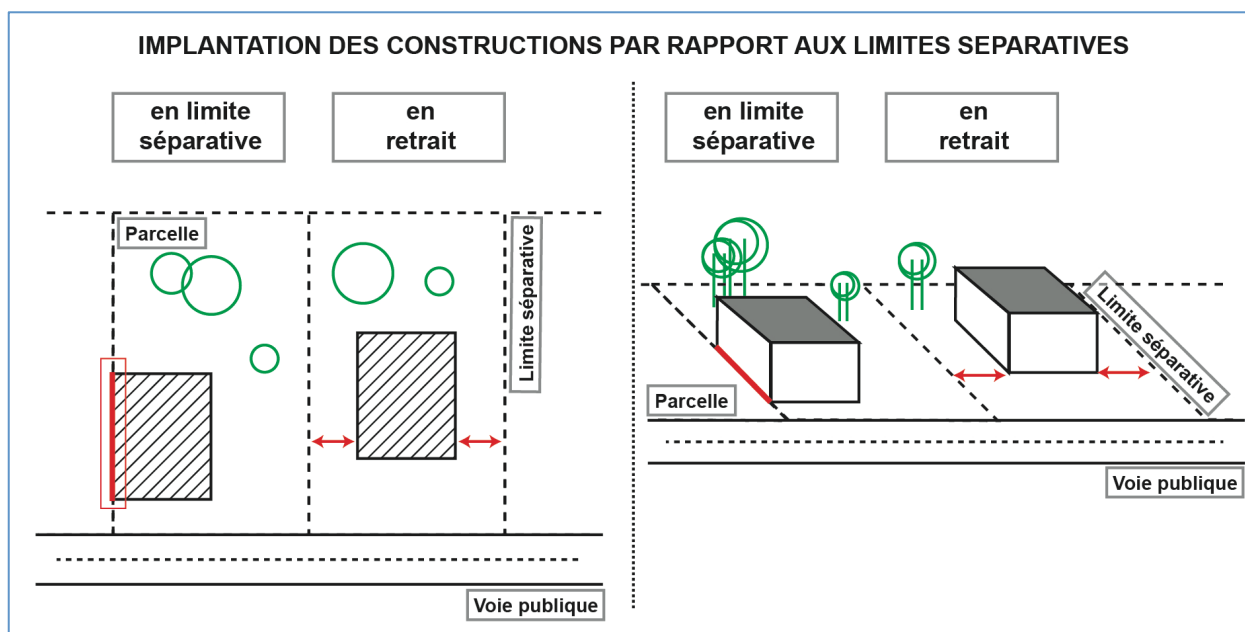
Conformément à l'Amendement Dupont :

Les constructions doivent être implantées

- A 15 mètres minimum de la RD 933 conformément à l'Amendement Dupont

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Condition de mesures :



Zones Ua, Ub, Up et AU

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Zones Ue, AUe et Ut

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.

Zones Ux, Uxc, AUx et AUxc

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.

Zones A et N

Les constructions devront être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 5 mètres. Le long des limites parcellaires jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, cette distance est portée à 50 mètres pour l'implantation des bâtiments agricoles à l'exception des sièges d'exploitation déjà existants qui devront néanmoins respecter une distance minimum de 20 mètres.

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.

Exceptions aux règles :

Dans l'ensemble des zones, des implantations différentes pourront être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles édictées ci-dessus.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2.3.1 – Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation dans toutes les zones

Les toitures

Les couvertures en fibrociment sont interdites pour les habitations principales. Les matériaux couvrants seront de petits moules sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou retenant les eaux de pluies. Le cas échéant, les tuiles seront de tons vieillis ou mélangées. Les toitures terrasse sont interdites sauf dans le cas de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les toitures doivent contenir au moins deux pentes.

Pour les constructions contemporaines, sous réserves qu'elles soient intégrées architecturalement dans leur environnement, une seule pente entre 0 et 45% est possible.

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. Des pentes différentes sont acceptées pour toute construction de pigeonniers. Les couvertures devront respecter la palette de couleurs ci-après.

Les ouvertures :

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

Les façades

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

La couleur devra se rapprocher à la palette de couleurs.

Les clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un soubassement enduit de 1,5 mètre ;
- D'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1,5 mètre doublé d'une haie composée d'essences locales en référence au guide de Val de Garonne et Gascogne ;
- Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un soubassement enduit de 2 mètres
 - D'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1,5 mètre doublé d'une haie composée d'essences locales en référence au guide de Val de Garonne et Gascogne.

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

Haies :

Les haies en clôture sont autorisées autant en façades principales qu'en limites séparatives. Les essences de végétaux seront choisies dans le guide des essences locales. Les hauteurs de ces clôtures seront de 1,4 mètre maximum en bordures de voies de dessertes et de 2 mètres en limites séparatives.

Les extensions et annexes :

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

2.3.2 – Dispositions applicables pour les rénovations

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

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme) et notamment :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, ...) ;
- Les encadrements de baies ;
- Les lucarnes et les pierres d'angles.

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

2.3.3 – Les dispositions applicables aux constructions à vocation d'activité dans les zones Ux, Uxc, AUx et AUxc

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

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

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

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une haie végétale, d'un mur bahut transparent à l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d'un grillage ou de bardage bois. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. La couleur devra se rapprocher de celle des façades et à la palette.

2.3.4 – Les dispositions applicables pour les constructions neuves à usage agricole et forestier dans les zones A et N

Les façades latérales et arrières et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur. La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris soutenu, marron, vert foncé ou ton pierre clair.

2.5 – 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 et 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.

2.6 – Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine

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

- Utiliser des natures de matériaux compatibles avec la période de construction de chaque édifice ;
- Respecter, dans le cadre de travaux de réhabilitation/rénovation la proportion et le rythme des ouvertures de l'existant ;
- Pour les toitures et les façades : respecter les pentes, matériaux initiaux et couleurs issues d'une palette spécifique ;
- Interdire les volets roulants sauf ceux existants au moment de la construction.

2.7 – Les dispositions applicables aux éléments de paysages

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Un zonage Trame Verte et Bleue est identifié sur les zones agricoles et zones naturelles qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire. Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent les espaces à fort enjeu de biodiversité et n'ont pas vocation à être urbanisés.

Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux. Ils ne peuvent être détruits sauf en cas de danger. Tout élément coupé devra être replanté. Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

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

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation,...), les ouvrages liés à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et de protection de l'inondation) ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des infrastructures liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation,...), les ouvrages liés à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et de protection de l'inondation).

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

2.8 – Stationnement

▪ Stationnement automobile :

Zones Ua, Ub et AU :

Un emplacement de stationnement sera exigé par logement, sur la parcelle et en dehors de la clôture. Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra être suffisant par rapport aux nombres de personnes pouvant être accueillis en même temps.

Zones Ux, Uxc, AUx et AUxc :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, il sera exigé au moins 1 place de stationnement.

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé sous réserve d'une augmentation en adéquation avec la progression de l'entreprise.

Dans les autres zones

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.

▪ Stationnement des vélos :

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

2.9 – 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.10 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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 devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale. Le niveau acoustique des aérothermes sera conforme et contenu 65 dB (A). Des mesures acoustiques pourront être envisagées pour réduire le bruit. En cas de dépassement du seuil de 65 dB(A) le propriétaire de l'aérotherme devra installer un écran acoustique pour respecter les 65 dB(A) requis.

3 – PALETTE DES COULEURS

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

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

Les prescriptions chromatiques portent sur :

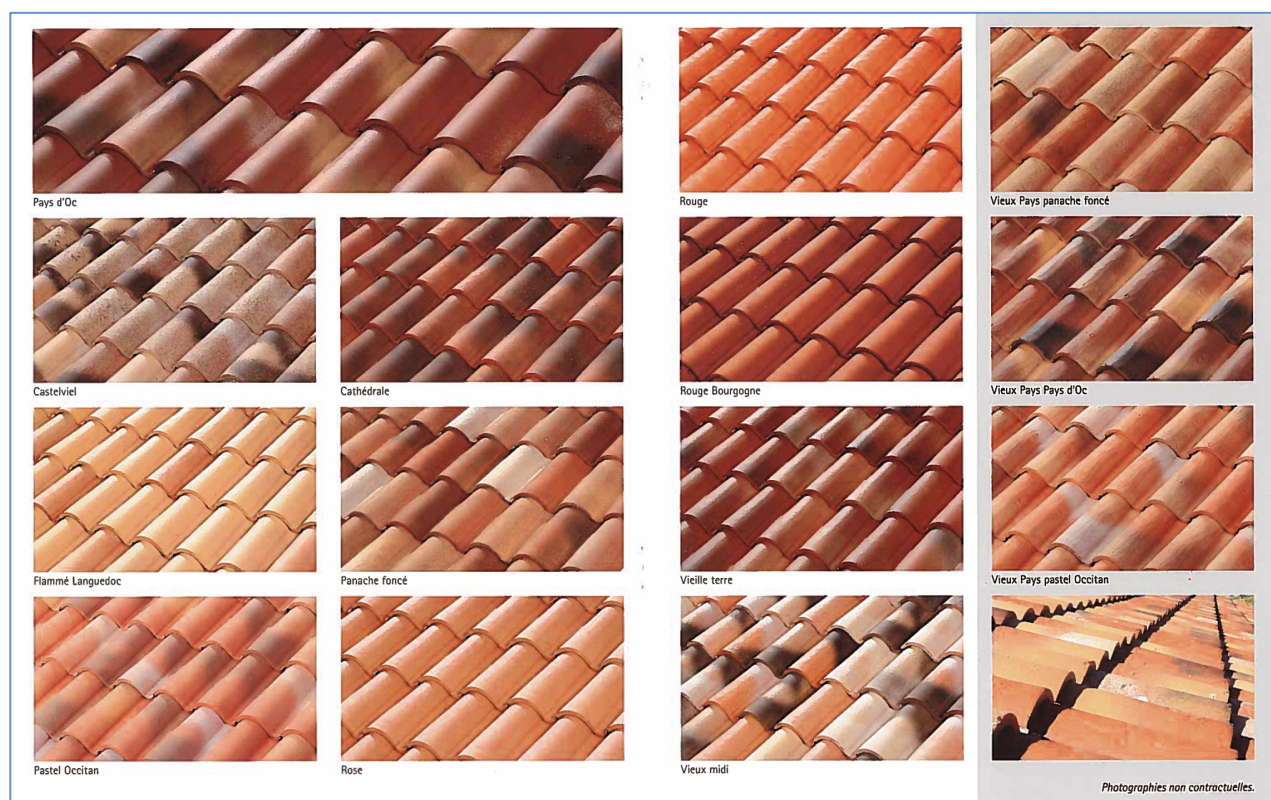
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les menuiseries ;
- Habillage des façades ;
- Les clôtures.

Toute couleur non mentionnée sur cette palette est interdite.

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

LES TOITURES

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



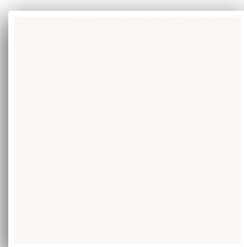
Les couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux seront assorties aux bardages du bâtiment. Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que les toitures en panneaux photovoltaïques. Les couvertures en fibrociment, lorsqu'elles sont autorisées, seront de la même couleur que la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

LES FAÇADES

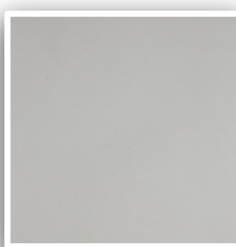
Les teintes d'enduits de façade seront majoritairement de couleur claire. Toutefois , il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que ce soit sur des surfaces limitées (exemples de surfaces autorisées: porches, encadrements de baies, gouttières et descentes EP). Le choix d'ajout d'une deuxième couleur devra apparaître sur l'insertion architecturale du projet et fera l'objet de l'accord du service instructeur.

La teinte des façades devra se rapprocher aux couleurs suivantes :

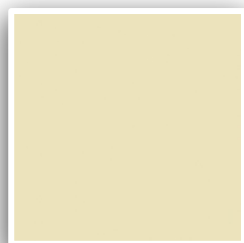
Couleurs de base (tons volontairement très clairs) :



Blanc cassé



Gris clair



Ton Pierre



Beige rosé

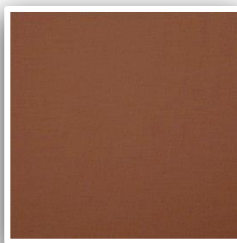
LES MENUISERIES

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

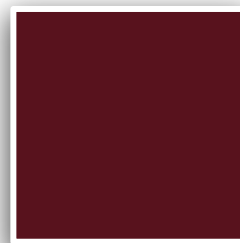
- **Menuiseries bois**



Blanc



Marron



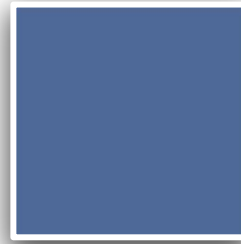
Bordeaux



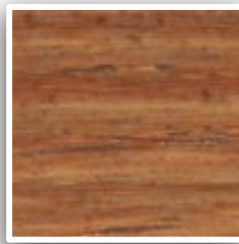
Gris



Vert pâle

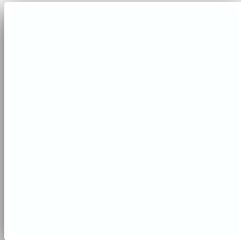


Bleu pastel

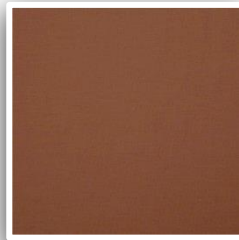


Bois

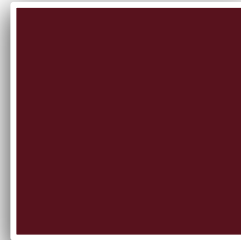
- Menuiseries aluminium, métal, ou PVC



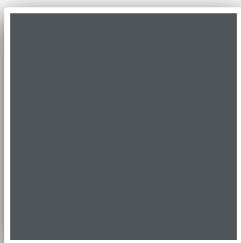
Blanc



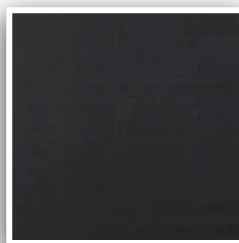
Marron



Bordeaux



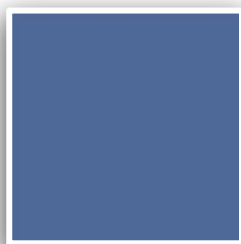
Gris



Gris anthracite



Vert pâle



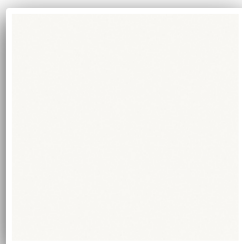
Bleu pastel

Le rouge basque est autorisé

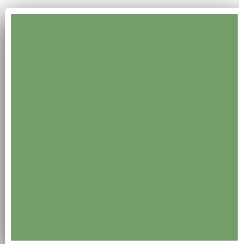
HABILLAGE DES FAÇADES

Les bardages métalliques et couvertures bac acier

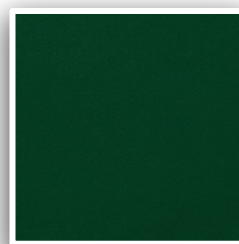
La teinte des bardages et des couvertures bac acier des bâtiments industriels et commerciaux devra se rapprocher aux couleurs suivantes :



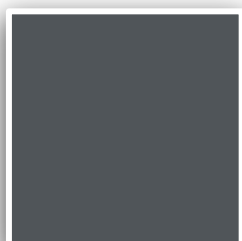
Blanc



Vert pâle



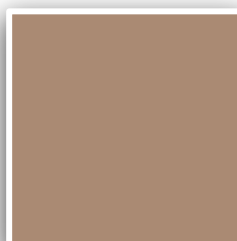
Vert sapin



Gris



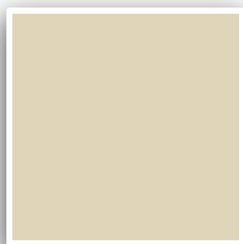
Gris anthracite



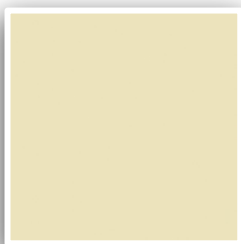
Marron clair

Le bleu pastel est autorisé

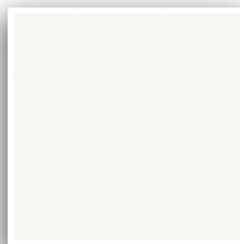
Habillage en matériaux composites (vetures) pour les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles.



Beige



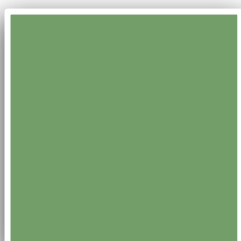
Ton pierre



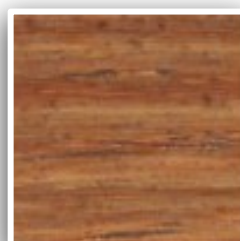
Blanc cassé



Gris clair



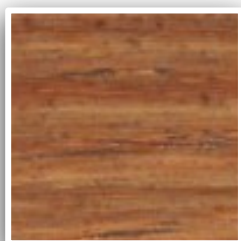
Vert pâle



Bois

Bardages de constructions en bois

Les bardages pourront rester en bois naturel ou teintés en lasures bois selon les couleurs ci-dessous. Les bardages pourront aussi être lasurés gris clair, vert clair, blanc cassé.



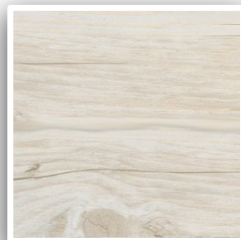
Lasure bois



Lasure Vert clair



Lasure Gris clair



Lasure Blanc cassé

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

LES CLÔTURES

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

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

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

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

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

4.2 – Desserte par les réseaux

4.2.1 – 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.

4.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

4.2.3 – 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.

4.2.4 – 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.

4.2.5 – Dispositions sur l'aménagement numérique

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