

COMMUNE DE SAINTE BAZEILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
	REÇU LE 20 NOV. 2025 SOUS-PREFECTURE DE MARMANDE

COMMUNE DE SAINTE-BAZEILLE

23, avenue du Général de Gaulle
47180 Sainte-Bazeille
05.53.94.40.28
Mail : contact@mairie-saintebazeille.fr
Site : www.mairie-saintebazeille.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	11 février 2019
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	17 mars 2025
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	22 septembre 2025 au 22 octobre 2025
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	17 novembre 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
1 – REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	6
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	12
3 – PALETTE DES COULEURS	29
4 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.	36

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 R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- Des zones urbaines (Ua, Ub, Ubc, Ubeq, Ue, Ul, Up, Ut, Ux et Uxc) ;
- Des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUc, 2AU, AUxc et AUx) ;
- Des zones agricoles (A, A1 et Ap) ;
- Des zones naturelles (N, N1 et NI) ;
- 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 archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 LES CLOTURES

Vu la délibération du conseil municipal du 12 juin 2017, les clôtures sont 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, Ubeq 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 interdites exclusivement dans la zone Ua :

Le changement de destination en rez-de-chaussée pour transformer un commerce en habitation sur l'avenue du Général de Gaulle.

Cette interdiction porte sur les constructions figurant sur les parcelles ci-après : AO0743, AO0443, AO0223, AO0222, AO0221, AO0220, AO0720, AO0721, AO0217, AO0957, AO0958, AO0213, AO0208, AO066, AO0659, AO0660, AO0728, AO0727, AO0730.

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 Ubeq :

- Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
 - Elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci) ;
 - Elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone ;
 - Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire ;
 - Elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement des espaces collectifs paysagers
 - Sur l'ensemble de l'éco-quartier une affectation d'un minimum de 20 % du programme soit assurée pour des logements locatifs conventionnés.

Pour la zone AU :

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**).

- La zone AUa sera urbanisée en priorité ;
- La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUa bénéficie d'un permis d'aménager purgé de tous recours ;
- La zone AUc ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUb bénéficie d'un permis d'aménager purgé de tous recours.

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

Zones Ubc

Seules sont autorisées :

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

Zones Ux et AUx

Seules sont autorisées :

- Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions pour les commerces et activités de service (hors artisanat et commerce de détail) ;
- Les constructions pour les commerces et/ou vente de réparation de véhicules automobiles ou assimilés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;
- 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 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 Aux :

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**).

Zones Uxc et AUxc

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage artisanal et commerce de détail supérieur à 300 m² de surface de surface de vente ;
- Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;

- Les vocations d'achats exceptionnels et occasionnels lourds ;
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
- 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.

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

Zone Ue

Seules sont autorisées :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Le stationnement des caravanes et les campings hors des terrains aménagés ;
- Les constructions légères de loisirs.

Zone UL

Seules sont autorisées :

- Les équipements sportifs
- Les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à la pratique d'activités de plein air, de sports, de jeux et de d'habitation nécessaires au gardiennage ;

Zones Ut

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires aux équipements publics, et/ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement des caravanes et les campings hors des terrains aménagés ;
- Les constructions à vocation touristique et nécessaires au fonctionnement de la structure.

Autres zones à urbaniser : 2AU

Seuls sont autorisés :

- Les 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.
- L'urbanisation de ces zones sera conditionnée à un projet d'aménagement d'ensemble ;
- Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ;
- Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de services, hébergement hôtelier et touristique, bureau).

Zones agricoles, naturelles et urbaines protégées (A, A1, Ap, N, N1, NL 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 ;

En zone NL

Toutes nouvelles constructions sont interdites sur cette zone

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).

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.

En zone A1et N1

Seules sont autorisées :

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

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

Pour toutes les zones sauf la zone NL :

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, sous réserve que la superficie de l'extension reste inférieure à celle de la construction principale existante :

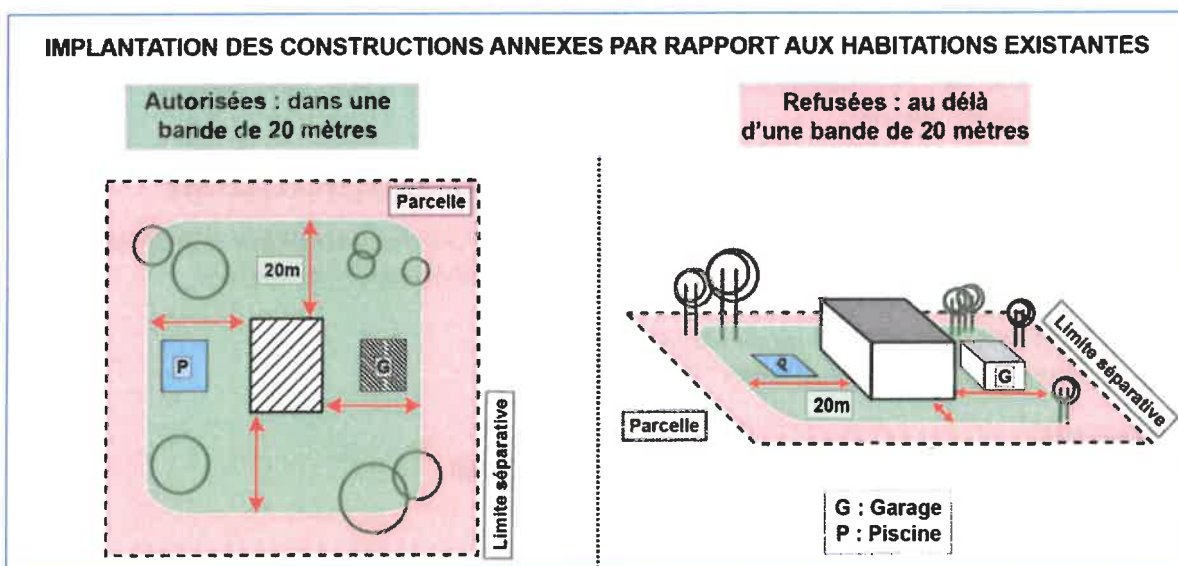
- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

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

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

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

Zone d'implantation



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

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.

Dans tous les cas, l'annexe devra être située sur l'unité foncière.

- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins et chenils notamment).

Emprise et densité :

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

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

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

Hauteur :

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

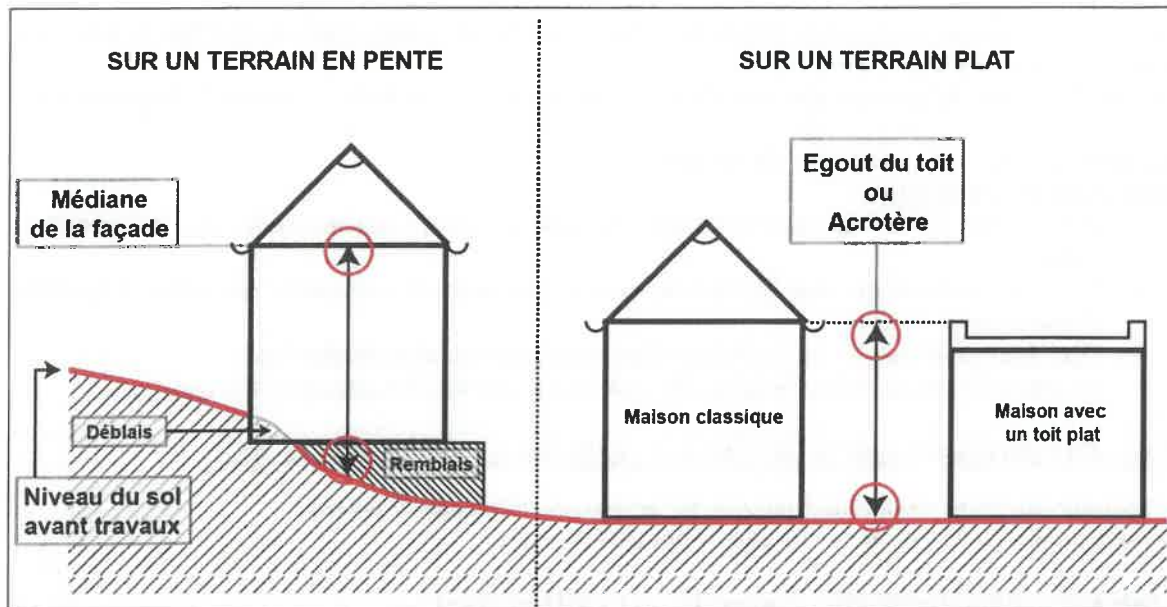
2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

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, Ubc, Ubeq, 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 ne devra pas excéder 7 mètres. Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Zone Ubeq :

Définition : la hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et à 8 mètres au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Constructions à usage d'habitation collective :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 10 m à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximum pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Zone Ubc :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.
Pour les annexes, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.
La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne devra pas dépasser 7 mètres.

Zone 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 pour les zones Ua, Ub et Ubeq

Cette règle ne s'applique :

- 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, de loisirs et de tourisme : Zones Ue, UL et Ut

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

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3 mètres.

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

Zones Ux et Uxc

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

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

Zone AUxc et AUx

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

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

Zones agricoles et naturelles (A, A1, Ap, N, N1, NL):

Zones A et N

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

La hauteur des constructions à usage agricole et forestière ne devra pas dépasser 12 mètres.

Exceptions :

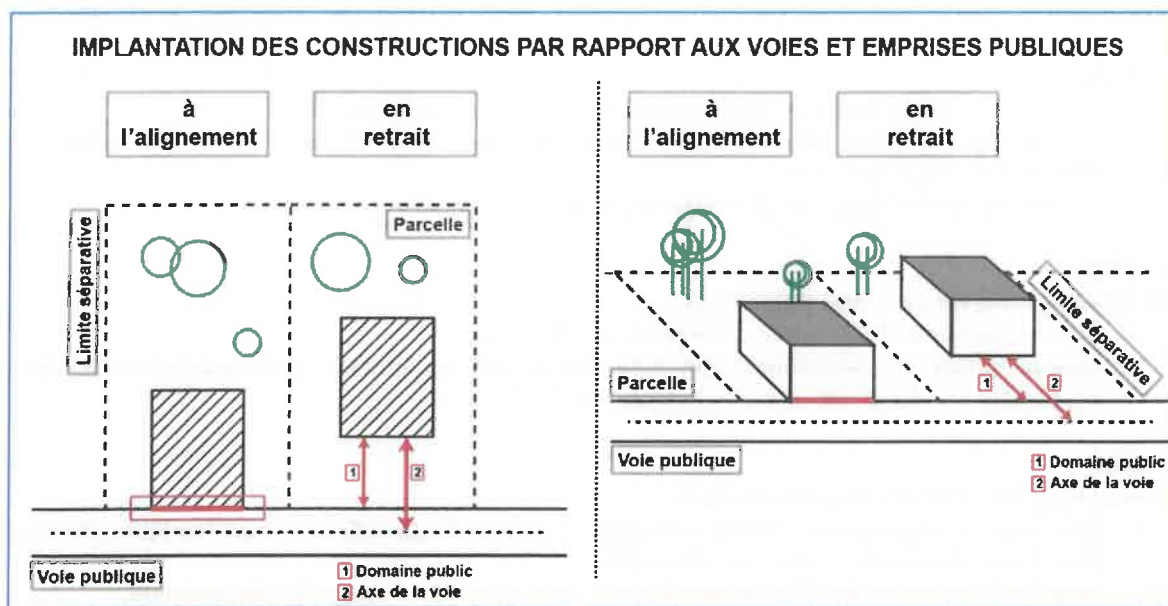
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- 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 doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer ;
- 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.

Zone Ub et Ubc

Les constructions doivent être implantées soit :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer ;
- 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 et de la voie ferrée.

Zone Ubeq

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques inférieure ou égale à 12 mètres :
 - Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de voie publique.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques supérieure à 12 mètres :
 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de voie publique.

Pourront déroger à ces articles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Zone UL

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

Zone Ue

Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales dans le cas de constructions à destination d'équipement ;
- 15 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

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 et AUxc

Les constructions seront édifiées au minimum à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 813 ;
- 15 mètres de l'emprise de la voie ferrée ;
- 5 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques non évoquées précédemment.

Le long de la RD 813, les 15 premiers mètres de la marge de recul seront dédiés à des espaces verts. Dans le reste de la bande de recul, il sera possible d'aménager un stationnement arboré.

L'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée :

- Pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot ;
- Pour le dégagement d'une vue ou d'une perspective sur un élément remarquable du cadre urbain ;
- Pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques.

Zone AUx

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum des voies existantes ou à créer.

Zone AU

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

Dans les secteurs faisant l'objet de l'OAP n°1, secteur de la Bastide, les constructions pourront être implantées à l'alignement de voies à créer ou en retrait de l'alignement des voies à créer.

Le retrait est fixé à :

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

Zones A et N

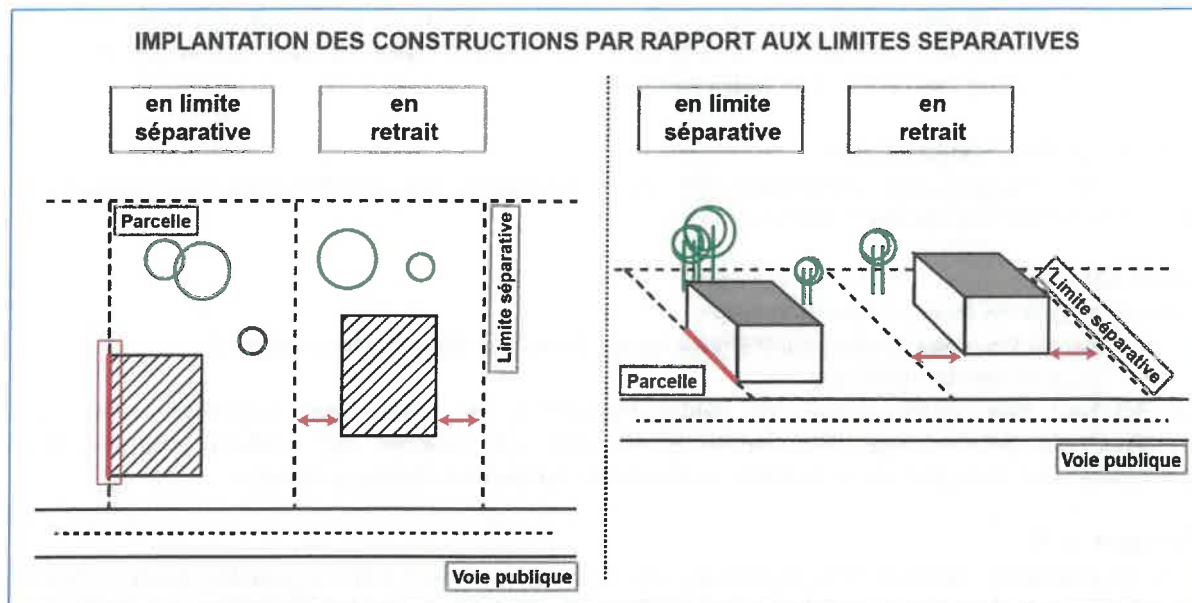
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le retrait est fixé :

- Soit à 5 mètres minimum des voies communales ou chemins ruraux ;

- Soit à 15 mètres des routes départementales et du domaine public SNCF.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Condition de mesures :



Zones Ua, Ub et Ubc

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.

Zone Ubeq

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques inférieure ou égale à 12 mètres :

- Les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques supérieure à 12 mètres :

- Les constructions pourront s'implanter :
 - Soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre, (comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
 - Soit en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Zones UL, Ue 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.

Zone Up

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- Soit en retrait.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative le retrait minimum autorisé sera de 3 mètres. Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative.

Zones Ux, Uxc, AUxc et AUx

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions ou installations seront reculées d'au moins 5 mètres.

Zone AU

Les constructions devront être installées :

- Sur un côté des limites séparatives ou en limite des deux côtés si besoin
- Ou à 3 mètres minimum.

La hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas dépasser celle des constructions avoisinantes. Pour toute construction de piscines, les bassins pourront être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

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 200 mètres pour l'implantation de 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

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 terrasses sont interdites sauf dans le cas de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les toitures doivent contenir au moins deux pentes.

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 sauf dans le cas de baies-vitrées. Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Lorsque des volets roulants seront installés, les volets d'origine devront être préservés.

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 s'approcher de la palette de couleurs.

Les clôtures

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

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

La hauteur de la clôture, enduite des deux côtés (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre.

Toutefois le long de la route du traversant, la hauteur de la clôture (mur maçonné ou haie) ne devra pas dépasser 1,80 m.

En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 1,8 mètre.

La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra s'approcher de 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 aux constructions neuves à usage d'habitation dans la zone Ubeq

Objectifs

La conception des constructions doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'objectif du Grenelle de l'Environnement de diviser par 4 les émissions globales de GES pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.

Pour répondre à ces objectifs, on s'appuiera sur les principes de conception bioclimatique, ou la valorisation des apports solaires passifs (orientation sud, surface de vitrage,...).

Dans les systèmes constructifs, on privilégiera les techniques à isolation répartie (Monomur en terre cuite, béton cellulaire, ossature bois,...) ; l'isolation par l'extérieur est également admise.

On veillera également à mettre en œuvre des matériaux sains et écologiques et tout matériau respectueux de l'environnement, tant par sa provenance, son émissivité, que son recyclage en cas de démolition.

Règles

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, quelle que soit leur orientation, on privilégiera l'ordre continu avec une construction et ses éventuels volumes annexes (garages, auvents destinés au stationnement) implantés d'une limite séparative à l'autre.

Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 12 mètres, on privilégiera l'ordre semi-continu avec une implantation de la construction sur la limite séparative Ouest et un retrait H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'autre afin de faire bénéficier les pièces de vie de l'exposition Est.

Les constructions devront être implantées sur les parcelles de manière à créer le jardin côté sud en prolongement des pièces de vie afin d'optimiser les apports solaires (valorisation maximale des apports solaires en hiver et maîtrise des surchauffes d'été au moyen d'auvent, brise-soleil ou arbre à feuillage caduc).

Les fonctions annexes (garages, cellier, buanderie...) seront, de préférence, implantées côté Nord afin de constituer un espace tampon pour les pièces de vie vis-à-vis des expositions défavorables sur le plan climatique.

Aspect extérieur des constructions

Façade

Le traitement architectural visera à exprimer la typologie architecturale choisie: immeuble-villa pour le collectif, maison de ville, maison patio pour l'individuel ; ces dernières se caractérisant par un travail fin sur les implantations en mitoyenneté afin d'assurer l'intimité des habitants (points de vue depuis les baies, traitement des limites séparatives, gestion des transitions public/privé).

L'expression architecturale sera sobre et devra véhiculer une image contemporaine ; l'intégration des nouvelles constructions par rapport au contexte urbain reposera sur une bonne gestion des transitions d'échelle.

L'organisation des logements et la composition des façades devront répondre aux objectifs de performance énergétique en privilégiant les logements traversants, l'orientation nord/sud, les percements importants côté sud dont on maîtrisera les apports solaires d'été en exploitant l'épaisseur de la façade (loggia) et/ou en créant des casquettes, brise-soleil au-dessus des baies.

Les ouvertures orientées ouest pourront être également protégées des surchauffes d'été au moyen de dispositifs verticaux (volets persiennes, parois mobiles à claire-voie,...).

La dimension des baies devra assurer un bon apport de lumière naturelle dans les pièces du bâtiment et être modulées en fonction de l'orientation des façades sur lesquelles elles se situent (grandes baies côté sud et petites ouvertures carrées au nord par exemple).

Pour les fenêtres, on privilégiera des proportions verticales (hauteur supérieure à 1,5 fois la largeur au minimum) afin de favoriser l'éclairement naturel des pièces.

Pour les constructions d'inspiration contemporaine, d'autres proportions de baies pourront être admises à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la composition des façades et qu'elles répondent aux principes bioclimatiques passifs.

Ouverture

Le volume des couvertures sera de forme simple avec 2 pentes, (ceci n'excluant pas pour autant les plans en L composés de deux fois deux pentes, soit deux pentes par volume à ne pas assimiler à des toits à quatre pentes).

Des couvertures à 3 pentes pourront être admises dans le cas de parcelles d'angle ; les toitures terrasses étant également admises selon les conditions ci-dessous.

Les toitures seront réalisées :

- Soit en tuiles dites "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante claire (à l'exclusion des tuiles de ton vieilli ou panachées et des tuiles vernissées) avec une pente minimum de 35 %. Dans ce cas, les versants de toiture seront de préférence prolongés d'avant-toits. Les avant-toits seront réalisés en voliges bois, les lambris en bois ou en PVC étant interdits. La planche de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles « canal » avec ou sans bardelis ; les tuiles en L venant recouvrir la planche de rive étant déconseillées ;
- Soit en toitures terrasses, qu'elles soient végétalisées ou non (apport d'un confort supplémentaires en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou accessibles (terrasses) et dans tous les cas à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans

le paysage de l'opération ;

- Soit en couverture à joint debout, en zinc ou en acier de teinte "zinc" (à l'exclusion de toute autre couleur) avec des pentes comprises entre 15 % et 35 % ;
- Autres cas : pour les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, d'autres types de matériaux de couvertures pourront être admis à condition que leur traitement, leur aspect et leur couleur participent à leur intégration dans le paysage de l'opération.

Epidermes

Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages horizontaux ou verticaux, clins, ... seront privilégiés ; les panneaux en bois manufacturés pouvant être admis également.

Ces revêtements en bois seront choisis dans des essences ne nécessitant pas de traitement (épicéa, mélèze, Douglas, ...) ou avec des essences comme le pin maritime recevant un traitement ; les bardages à base de fibres de bois pourront être admis dans des teintes naturelles de bois ; les bardages en PVC sont interdits.

En cas de réalisation d'enduits sur les façades, ils seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté, de teintes claires (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et pourront être associés à des surfaces traitées en bois ou panneaux de bois manufacturés.

Les enduits bruts devront être peints dans les tons identiques aux enduits traditionnels.

Constructions annexes à l'habitation

Les annexes qui ne seront pas incluses à la construction principale seront obligatoirement réalisées, soit avec des poteaux en bois formant un abri ouvert, soit avec des façades en bois (voliges avec couvre-joint, bardages, clins).

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

Toute intervention sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas de capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur couverture en tuiles, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

Dans le cas de construction à toiture terrasse, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas de pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, et afin de

préserver le caractère champêtre de l'éco-quartier, elles devront respecter les dispositions suivantes ; les haies taillées et monospécifiques (thuya, laurier, ...) sont interdites.

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques inférieure ou égale à 12 mètres

Pour les constructions qui sont à l'alignement, elles pourront être prolongées pour délimiter le jardinet par un muret de 0,4 mètre de hauteur maximum ; pour les constructions qui sont en retrait de l'alignement, les clôtures seront composées de parois opaques ou à claire-voie de 1,5 mètre de hauteur maximum, composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance côté intérieur et côté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige.

Les parois opaques en bois et les voliges de la paroi, à claire-voie, seront traitées en classe 3 (pin maritime par exemple) laissé brut.

Un sas d'entrée réalisé en paroi à claire-voie de 1,5 mètre de hauteur maximum et un muret destiné à l'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz) d'une hauteur assortie à la paroi, seront implantés perpendiculairement à la voie.

Cas des limites sur venelles piétonnes :

Les clôtures seront composées de parois opaque ou à claire-voie de 1,5 mètre de hauteur maximum, composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance côté intérieur et côté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige, respecteront les dispositions du schéma ci-dessus.

Les parois opaques en bois et les voliges de la paroi, à claire-voie, seront traitées en classe 3 (pin maritime par exemple) laissé brut.

Cas des limites sur les espaces collectifs paysagers :

Les clôtures seront composées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de couleur foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètre de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes d'espèces champêtre diverses afin de préserver l'intimité des parcelles privatives.

Cas des limites séparatives

En limites séparatives latérales mitoyennes, les clôtures prolongeant la construction implantée en limite seront traitées au minimum sur 4 mètres de longueur afin d'assurer l'intimité des jardins (terrasse prolongeant le logement) avec une paroi opaque ou à claire-voie en bois de hauteur maximum de 1,8 mètre.

Au-delà, la clôture sera traitée soit avec des échelas en châtaignier fendus disposés verticalement (clôture girondine), fixés à des poteaux en bois massif ; leur hauteur ne doivent pas dépasser 1,8 mètre ; soit d'un treillage ou grillage métallique plastifié de couleur vert RAL 6005 sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble devant être égal à 1,8 mètre de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

En limite séparative arrière, les clôtures seront composées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de teinte foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètre de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques supérieure à 12 mètres

Cas des limites sur voies :

Les clôtures seront composées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de couleur foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,5 mètre de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

Un sas d'entrée, (respectant les dispositions du schéma ci-après) sera réalisé en paroi opaque ou à claire-voie de 1,5 mètre de hauteur maximum, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance côté intérieur et côté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige) et un muret destiné à l'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz) d'une hauteur assortie à la paroi, sera

implanté perpendiculairement à la voie.

Les voliges de la paroi, à claire-voie, seront traitées en classe 3 (pin maritime par exemple) laissé brut.

Cas des limites sur les espaces collectifs paysagers :

Les clôtures seront composées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de teinte foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètre de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes d'espèces champêtre diverses afin de préserver l'intimité des parcelles privatives.

Cas des limites séparatives

En limite séparative latérale, les clôtures prolongeant la construction implantée en limite seront traitées au minimum sur 4 mètres de longueur afin d'assurer l'intimité des jardins (terrasse prolongeant le logement) avec une paroi opaque en bois ou à claire-voie en bois de hauteur maximum de 1,80 mètre.

Au delà, la clôture sera traitée soit avec des échelas en châtaignier fendus disposés verticalement (clôture girondine), fixés à des poteaux en bois massif ; leur hauteur ne doit pas dépasser 1,8 mètre ; soit d'un treillage ou grillage métallique plastifié de couleur foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre de hauteur.

L'utilisation de potelets en béton est interdite.

En limite séparative arrière, les clôtures seront composées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de couleur foncée sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètre de hauteur.

L'utilisation de potelets en béton est interdite.

2.3.3 – Dispositions applicables aux rénovations dans toutes les zones

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) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

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

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, qui ne devront pas excéder 1,60 mètre, devront être enduites des 2 côtés.

Les clôtures constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sont autorisées, avec la même contrainte de hauteur, à savoir 1,60 mètre.

Pour les activités et services publics (pour des raisons de sécurité), la hauteur de la clôture pourra être tolérée jusqu'à 2 mètres dans la mesure où elle sera grillagée et ne constituera pas une coupure paysagère.

La couleur est conforme à celle des façades et à la palette.

Les coffrets de conditionneurs d'air devront être le moins visible possible depuis la voie.
Les dépôts de toute sorte devront être masqués par tout moyen architectural et paysager depuis la déviation.

2.3.5 – Les dispositions applicables pour les constructions neuves à usage agricole et forestier

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 ».

2.3.6 – Les dispositions applicables pour les constructions neuves dans les autres zones

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.

2.4 – Espaces non bâtis

Zone Ua

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.

Zone Ub

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales 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.

Zones Ubeq

L'occupation du sol des espaces collectifs et leurs implantations devront respecter la palette végétale jointe en annexe et comporter les espaces suivants :

- Les limites champêtres à créer le long des voies communales existantes, (sur une emprise collective de 4 ou 7 mètres au minimum selon la situation), plantées d'arbres de petit développement ;
- La « Grande Allée jardinée » au sud, (sur une emprise collective de 20 mètres de largeur en moyenne), et le « Corridor bocager » au nord, (sur une emprise collective de 15 mètres minimum de largeur) ;
- Les avenues paysagères plantées d'arbres à grand développement et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) ;
- Les « cours urbaines » espaces partagés de desserte plantées aléatoirement d'arbres de développement moyen sur des emprises variables ;

- Les venelles piétonnes plantées de plantes vivaces et ponctuellement de petits arbres et d'arbustes indigènes (à port libre).

Sur chaque parcelle individuelle, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert en pleine terre planté comprenant la plantation d'arbres et d'arbustes choisis dans le guide des essences locales de Val de Garonne et Gascogne.

Les autres zones

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 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 leur qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

2.7 – 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

Zone Ua :

Stationnement automobile :

- Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :
 - Surface de plancher $\leq 30 \text{ m}^2$: 1 place par logement ;
 - Surface de plancher $> 30 \text{ m}^2$: 2 places par logement.

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire à réaliser les places de stationnement prescrites, celui-ci devra apporter la justification d'un stationnement sur un tiers terrain privé situé à moins de 300 mètres du projet de construction, sous condition d'une preuve que la(les)dite(s) place soit aménagée et strictement réservée aux besoins de l'opération.

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 $0,75 \text{ m}^2$ par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de $1,5 \text{ m}^2$ par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 .

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.

Zones Ub et AU :

Stationnement automobile :

Pour toute construction nouvelle : 2 places de stationnement privatives par logement sont demandées.

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

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 $0,75 \text{ m}^2$ par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de $1,5 \text{ m}^2$ par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 .

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.

Zone Ubeq :

Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces et voies ouverts à la circulation publique, à raison de :

▪ **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

- Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :
 - Surface de plancher $\leq 46 \text{ m}^2$: 1 place par logement ;
 - Surface de plancher $> 46 \text{ m}^2$: 2 places par logement.

▪ **Constructions à usage d'habitation collective :**

- Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :
 - Surface de plancher $\leq 46 \text{ m}^2$: 1 place par logement ;
 - $46 \text{ m}^2 < \text{Surface de plancher} < 73 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement ;
 - Surface de plancher $\geq 73 \text{ m}^2$: 2 places par logement.

Stationnement des vélos :

Il est exigé dans les constructions destinées à l'habitation collective la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local à raison de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.

Zones Ux, Uxc, AUxc et AUx :

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

Pour les constructions à usage d'activité :

- 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 ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées ;
- Les aires de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques ;
- **Le long de la RD 813**, dans la bande de recul de 15 à 35 mètres de l'axe de cette voie, les éventuels stationnements seront obligatoirement arborés.

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.

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

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.

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 :

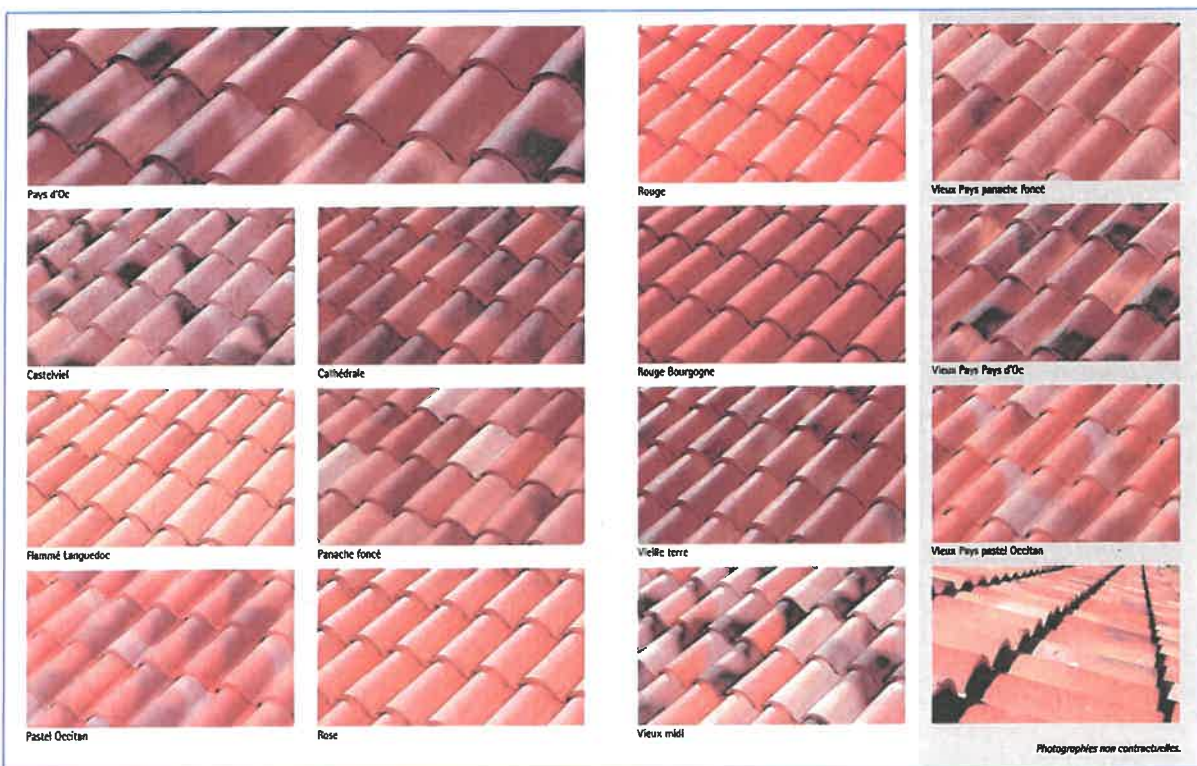
- Les toitures ;
- Les façades ;
- Les menuiseries ;
- Habillage des façades ;
- Les clôtures.

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



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

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

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

LES FAÇADES

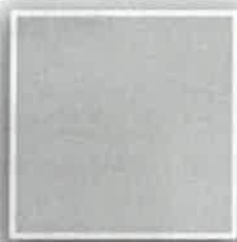
Les teintes d'enduits de façade seront majoritairement de couleur claire. Toutefois, il reste possible d'inclure des couleurs de tons plus soutenus, à condition que ce soit sur des surfaces limitées (exemples de surfaces autorisées: porches, encadrements de baies, gouttières et descentes EP). Le choix 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 s'approcher des couleurs suivantes :

Couleurs de base (tons volontairement très clairs) :



Blanc cassé



Gris clair



Ton Pierre

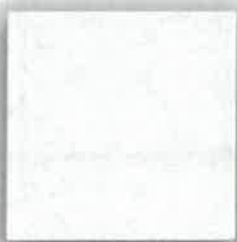


Beige rosé

LES MENUISERIES

La teinte des menuiseries extérieures (volets, portes, fenêtres, ...) devra s'approcher des 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

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 s'approcher des couleurs suivantes :



Blanc



Vert pâle



Vert sapin



Gris



Gris anthracite

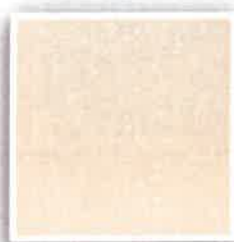


Marron clair

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



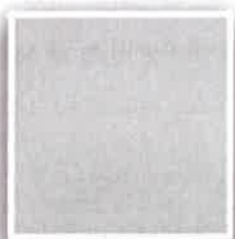
Beige



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-numérique ».

