

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	9
ZONE UA.....	10
ZONE Uss	16
ZONE UB.....	17
ZONE UC.....	26
ZONE Ux	32
ZONE Uh	39
ZONE 1AU.....	45
ZONE 1AUx.....	53
ZONE AU0.....	59
ZONE A	60
ZONE N	68

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nérac à l'exception de la partie couverte par le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-19, R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'appliquent sans préjudice :

- **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme,
- **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les règlements de lotissements, où lorsque les règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Par ailleurs, dans toutes les zones concernées par une zone inondable, par l'Atlas mouvement de terrain et par la cartographie du risque de l'aléa le long de la vallée de la Gélise, ou parcourues par un cours d'eau cartographié, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourront être appliquées au cas par cas. Cet article prévoit qu'un projet de construction et d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

- **Zone UA**

Centre urbain ancien, Cette zone correspond au centre ancien hors secteur concerné par le PSMV. Cette zone dense est constituée de bâtis anciens implantés à l'alignement ou avec des reculs faibles vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique. Les constructions ont une hauteur maximale de R+3 même si il existe quelques exceptions.

- **Zone Uss**

Centre urbain du secteur sauvegardé, le périmètre et les prescriptions correspondent aux prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les prescriptions sont annexées au présent règlement.

- **Zone UB**

Elle correspond aux quartiers jouxtant les zones UA, on y retrouve en grande partie des logements collectifs et de l'habitat pavillonnaire. Le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique et cette zone est moins dense que la zone UA. Elle comprend un secteur UBe lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif et un secteur UBg destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage. Certains espaces de la zone UB sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

- **Zone UC**

Cette zone correspond à des ensembles bâtis diffus, pouvant connaître un développement urbain limité au travers notamment d'extensions mesurées des constructions existantes.

- **Zone Ux**

Cette zone correspond à une zone économique dans laquelle seuls sont autorisés les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux. Les logements autres que ceux de fonctions sont interdits. Elle comprend un secteur Ux1, lié à une entreprise classée SEVESO.

- **Zone Uh**

Ces zones correspondent aux hameaux présentant un intérêt patrimonial, l'urbanisation devra se faire dans le respect de l'existant tout en évitant de prolonger le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies.

- **Zone 1AU**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone 1AUx**

Zone à vocation économique, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions. Elle comprend un secteur 1AUxa lié au pôle économique Agrinove.

- **Zone AU0**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone 1AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur Ap, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les serres et châssis.
- un secteur Ae : il correspond à un secteur présentant des enjeux environnementaux, où toutes les nouvelles constructions ou installations sont interdites.
- un secteur As : il correspond à l'ensemble bâti lié à l'activité équestre.

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

AUTRES ELEMENTS

Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, au titre du code de l'urbanisme, repérés sur les documents graphiques.

Des ELEMENTS DU PAYSAGE, OU DES ENSEMBLES BATIS, à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, zones humides, parcs et ensembles bâtis).

Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – REMARQUES PARTICULIERES**5.1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 1 à 11 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5.2. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).

- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peuvent-être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

5.3. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

5.4. L'UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE MATERIAUX OU PROCEDES DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE (ARTICLE L.111-16 à L.11-18 DU CODE DE L'URBANISME)

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° ci-avant, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une motivation particulière.

5.6. ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES ET IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

La commune comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Selon les zones où secteurs concernés des prescriptions spécifiques s'appliquent dans ces espaces. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel (parcs, alignements d'arbres, zones humides)

5.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE OU D'UN PERMIS GROUPE.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE UA

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Baise. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.3 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.3 - Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Cette règle ne s'applique aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, les matériaux de démolition ou les déchets.

Les parcs d'attraction permanente, les stands et champs de tir permanents.

Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutes les autres constructions secondaires peuvent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou être en retrait.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², celles-ci doivent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou en retrait.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5m.

Les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect général

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle. Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et palettes de couleur indiquées par le PSMV.

Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasure sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie. Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. Les haies de type « mur végétal » sont à proscrire.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

L'arrachage et le non remplacement d'arbres sont autorisés pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

STATIONNEMENT

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il pourra acquérir des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ainsi, elles doivent présenter de préférence les caractéristiques suivantes :

- Les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres (une voie est dite mixte si l'ensemble de l'espace la composant est affecté indifféremment aux véhicules et aux piétons. Les aménagements qui y sont réalisés doivent conduire à une limitation de la vitesse à 30 km/h).
- Les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 9 mètres. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres dès lors qu'elles sont mixtes.
- Les voies structurants et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 mètres.

3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

La continuité des voies, délimitées sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTA PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain. En l'absence de ce réseau suffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre à la charge exclusive du propriétaire.

Si le projet comporte des installations d'ouvrage de stockage individuel pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

4- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE Uss

SE REFERER AU REGLEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR, ANNEXE AU PRESENT REGLEMENT

ZONE UB

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Baise. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.3 - Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

1.4 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.5 - Cette zone comporte un secteur UBg destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage. Un aménagement sera prévu conformément au schéma départemental.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

2.1 - Sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation.

2.2 - Dans les périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation n'est autorisée que sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations.

2.3 - L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.4 - Les constructions et installations à usage d'artisanat à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.5 - Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

2.6 - Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

2.7 - Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 80 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

2.8 - Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.9 - Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 5m².

2.10 - L'extension des constructions est limitée à 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

2.11 - Dans les espaces présentant un intérêt écologique et délimités sur le document graphique de zonage, au titre du code de l'urbanisme, seules les occupations et utilisations du sol liées à la valorisation des milieux naturels en lien avec leur intérêt écologique sont autorisées.

2.12 - Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur UBg, où le stationnement des caravanes isolées est autorisé sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.

Les constructions et installations à usage d'activité agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.

Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de matériaux et de véhicules.

La destruction des zones humides identifiées sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ube, toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles liées à des équipements ou installations d'intérêt public ou collectif.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutes les autres constructions secondaires doivent s'implanter soit à l'alignement de la construction principale soit en retrait soit accolé.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ube, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Pour les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², celles-ci doivent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou en retrait.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5 m.

Les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Dans le secteur UBe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur UBe, seules les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Aspect général

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle, chaque toiture sera en tuile canal, plate, marseillaise, ardoise ou d'aspect similaire. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Façades :

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant la palette de couleur à respecter, la collectivité demande de se rapprocher des teintes et palettes de couleur indiquées par le PSMV.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie. Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Clôtures :

Seules les clôtures en limites de l'espace public sont réglementées.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

La hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager délimités sur le document graphique de zonage, au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinées à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres linéaires de voie.

Toutes les opérations d'ensemble de plus de 8 lots doivent (ou de plus de 720m² de surface de plancher) comprendre un espace libre aménagé représentant un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Les haies de type « mur végétal » sont à éviter.

Les clôtures sont constituées de haies vives composées avec des essences indigènes doublées ou non de grillage avec ou sans mur bahut.

Afin de protéger les ripisylves et les haies, les alignements d'arbres de la Gélise et la Baïse, les organismes en charge de l'entretien des berges bénéficieront de règles dérogatoires pour les coupes (déclaration d'intérêt général A.P. du 13/06/08 pour le Conseil Général).

STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50m ² de surface de plancher	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 100m ² de surface de plancher	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher	
Commerces	Une place pour 50m ² de surface de vente		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant		
	Ou une place pour 40m ² de surface de plancher		
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées par ensemble de 4 places sur les espaces communs.		

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. En cas de division foncière, les accès devront être regroupés ou jumelés à l'accès existant, y compris avec le solde bâti.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Dans les lotissements et groupements d'habitation de plus de 8 logements (ou de 720 m² de surface de plancher), les voies seront accompagnées de cheminements piétons paysagers. Ces cheminements seront maillés sur les cheminements existants ou à créer.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

3. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues dans le périmètre de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

Concernant l'assainissement autonome, les eaux usées une fois traitées doivent être infiltrées sur la parcelle si le sol le permet, à défaut le rejet pourra être envisagé vers un fossé.

Si de tels exutoires n'existent pas des fossés devront être créés avec une continuité hydraulique.

La création d'exutoires (fossés) peut être créée par le gestionnaire de la voirie concernée suite à un problème d'écoulement des eaux de ruissellement ou une modification d'assiette de la voie.

Dans le cadre de rejets privés autorisés, le pétitionnaire devra prendre en charge la création jusqu'à l'exutoire le plus proche sauf si des travaux du gestionnaire sont envisagés auparavant.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il est imposé le maintien des eaux pluviales sur la parcelle avec un débit de fuite maximale de 1l/s/ha.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain. En l'absence de ce réseau suffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre à la charge exclusive du propriétaire.

Si le projet comporte des installations d'ouvrage de stockage individuel pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Dans le cadre des OAP, les aménagements devront respecter au niveau de la gestion des eaux pluviales les orientations nécessaires pour la protection des biens et se raccorder au réseau le plus proche après réalisation des équipements propres. Les bassins de rétentions devront être accessibles et participer à la qualité du site par des techniques alternatives telles que l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales avec des débits de fuite intérieurs au débit de fuite agricole soit 3 litres par seconde et par hectare selon une étude réalisée en mai 2005.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

4- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Dans la zone UC, sont autorisés :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- la construction d'annexes, à une distance maximale de 35m des constructions existantes, n'excédant pas 80 m² d'emprise au sol.
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et dès lors qu'ils ne sont pas situés dans les espaces délimités sur le règlement graphique au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 5m².

L'extension des constructions est limitée à 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

Les constructions et installations nécessaires au réseau et transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SONT INTERDITES A L'EXCEPTION :

- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées aux destinations et sous-destinations.
- des constructions et installations nécessaires au réseau et transport d'électricité.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à une distance minimale de 10 mètres des autres voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Ce retrait est porté à 35 mètres de l'axe de la RD 656.

En dehors de ces axes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance maximale entre les constructions à usage d'habitation et les annexes est fixée à 35m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans le document graphique et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport HTB sont admis et le réseau Transport Electricité a la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles.

4- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des habitations est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...).

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les couleurs employées pour les façades, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, clôtures... devront être en cohérence avec les teintes locales.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasureurs sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Pour les constructions nouvelles, il est imposé de traiter un minimum de 40% de l'unité foncière en espace vert.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule (y compris les accès) est de 25 m².

Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, il est exigé la réalisation sur la propriété au minimum de 2 places de stationnement par logement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

Concernant l'assainissement autonome, les eaux usées une fois traitées doivent être infiltrées sur la parcelle si le sol le permet, à défaut le rejet pourra être envisagé vers un fossé.

Si de tels exutoires n'existent pas des fossés devront être créés avec une continuité hydraulique.

La création d'exutoires (fossés) peut être créée par le gestionnaire de la voirie concernée suite à un problème d'écoulement des eaux de ruissellement ou une modification d'assiette de la voie.

Dans le cadre de rejets privés autorisés, le pétitionnaire devra prendre en charge la création jusqu'à l'exutoire le plus proche sauf si des travaux du gestionnaire sont envisagés auparavant.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon les méthodes alternatives (toitures terrasses, noues fossés secs, chaussée drainante, tranchées d'infiltration).

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE Ux

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.3 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (SOBEGAL). Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante.

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et installations à usage :

- de commerce,
- de bureaux et de services,
- industriel et artisanal non polluant,
- d'entrepôts commerciaux,
- d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les équipements collectifs d'intérêt général.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 5m².

L'extension des constructions est limitée à 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

Les constructions et installations nécessaires au réseau et transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravanning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.
- Dans le périmètre du PPRT, toutes les occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRT.

A l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque construction, un retrait minimal de 6 m est fixé de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Ce retrait est ramené à 15 mètres de l'axe de de toutes les routes départementales.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans le document graphique et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport HTB sont admis et le réseau Transport Electricité a la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois, sont interdits.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasures sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinées à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum pour toutes les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100m² de surface de plancher, ainsi que les changements de destination :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 100m ² de surface de plancher	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Commerces	Une place pour 50m ² de surface de vente et une place par poste de travail		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant et une place par poste de travail		
Autres activités	une place par poste de travail		

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et 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.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, ainsi pour :

- Les voies principales :
 - Largeur de chaussée: 7 mètres,
 - Largeur de plate-forme: 10 mètres.
- Les autres voies :
 - Largeur de chaussée: 6 mètres,
 - Largeur de plate-forme : 8 mètres.
- Les voies en impasse.

La largeur devra permettre la circulation, le stationnement et la mise en œuvre des véhicules de secours.

Dans tous les cas, les voies devront être accompagnées d'un trottoir et d'un aménagement adapté pour permettre le déplacement sécurisé des deux roues.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite de 1l/s/ha.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain. En l'absence de ce réseau suffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre à la charge exclusive du propriétaire.

Si le projet comporte des installations d'ouvrage de stockage individuel pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE Uh

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

2.1 - L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2.3 - Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

2.5 - Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol pour chaque construction.

2.6 - Les constructions et installations à usage commercial sous réserve de ne pas excéder 150m² de surface de vente.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle,

Les constructions et installations à usage d'activité agricole,

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,

Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de matériaux et de véhicules,

Les activités commerciales de plus de 150m² de surface de vente.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 5m.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutes les autres constructions secondaires peuvent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou être en retrait.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5m.

Les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect général

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Restauration ou modification des constructions existantes :

a) le volume

On s'attachera à respecter les volumes existants surtout si ceux-ci sont d'origine. Dans le cas d'une modification, on cherchera à créer des volumes analogues à ceux existants dans les constructions traditionnelles avoisinantes.

b) détails de couverture

Afin de maintenir une homogénéité de couverture :

- Toute modification ou restauration de la couverture devra être réalisée en tuiles canal de récupération ou bien en tuile canal ou romane de terre cuite similaire à celles préexistantes.
- Encastrer les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit. La grande longueur doit être disposée dans le sens de la pente (afin de limiter l'impact)
- Bâtir les souches de cheminée en pierre ou en maçonnerie crépie au mortier de chaux réalisé dans la couleur de l'enduit de la façade.

c) les façades

Afin de préserver l'unité du bâti tel qu'il se présentait à l'origine, toute modification ou restauration devra être réalisée à l'aide de matériaux de couleur et texture analogue (granulométrie, veinage, couleur) à l'existant.

d) les maçonneries

les enduits devront être soit :

- à pierre vue (les joints devront être bien pleins et exécutés à fleur de pierres les plus saillantes de façon à masquer la presque totalité des pierres) exécutés à la chaux teintée de la couleur de la pierre (si celle-ci comprend plusieurs teintes, se référer à la teinte qui domine et si l'on a une hésitation tendre à choisir vers la teinte la plus foncée).
- uniformes ; dans ce cas ils seront traditionnels, c'est-à-dire réalisés à la chaux en évitant toute surépaisseur ou effet de harpage. Dans ce cas et pour maintenir l'aspect traditionnel de chaque hameau, les couleurs d'enduit suivantes ont été retenues :

ASQUET
Brun foncé
Beige ocre
Terre beige

BOUAT
Brun
Beige ocre

PUY-FORT-EGUILLE
Beige ocre
Brun clair
Mordoré
Jaune

BRECHAN
- Brun vert
- Greige soutenu
- Terre beige
- Ocre rompu
- Mordoré

CAUDEROUE
- Beige ocre
- Terre beige
- Brun foncé

LESTAGE
- Mordoré
- Brun
- Jaune dune
- Beige ocre

NAZARETH
- Terre beige
- Jaune
- Doré clair

PERES
- Beige ocre
- Greige soutenu
- Ocre rompu
- Terre beige
- Brun
- Pierre foncée

SERBAT
- Pierre foncée
- Mordoré
- Ocre rompu
- Brun

e) les percements

Afin de maintenir l'ordonnancement traditionnel des façades, il est demandé de :

- conserver et restaurer les baies anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine (linteaux, traverses, meneaux, appui, chambranle...),
- respecter la composition et la proportion des percements selon le type de façade
- créer des fenêtres à dominante verticale (1 x 1,5 minimum).

f) les menuiseries

Afin de maintenir le caractère traditionnel des façades, il est demandé de :

- maintenir les menuiseries en bois (dormant, ouvrant, petit bois, ...),
- maintenir les contrevents en bois en évitant les barres et écharpes.

g) les clôtures

Conserver et restaurer tout mur de clôture traditionnel séparant le domaine public du privé.

Constructions neuves :

a) l'implantation

Le ou les volumes principaux adopteront une implantation parallèle à celles des constructions traditionnelles avoisinantes.

b) détails de couverture

Afin de maintenir une homogénéité de couverture, il est demandé de :

- Adopter pour la couverture une pente analogue à celle des constructions traditionnelles avoisinantes
- Choisir des tuiles canal ou romane de terre cuite d'aspect vieilli similaires aux tuiles utilisées pour les constructions traditionnelles les plus proches.
- Les souches de cheminée seront réalisées dans la couleur d'enduit adoptée en façade.

c) les façades

Si l'on utilise des éléments de pierre, choisir pour ceux-ci une pierre analogue dans sa couleur et sa texture à celles utilisées dans les constructions traditionnelles avoisinantes,

Si l'on utilise du crépis, choisir un enduit à la chaux naturelle dans l'une des teintes utilisées dans le cadre de la restauration ou de la modification des constructions existantes (voir ci-avant).

d) les menuiseries

Afin de maintenir le caractère traditionnel des ouvertures, il est demandé de :

- choisir des menuiseries en bois (dormant, ouvrant, petit bois, ...),
- choisir des volets en bois sans barres ni écharpes.

e) les clôtures

Afin de maintenir l'aspect traditionnel de chaque hameau, il est demandé de :

- faire le moins de clôture possible
- établir un muret bas d'une hauteur maximum de 0.70m ou des haies basses

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

2 - VOIRIE

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

Les voies seront d'une largeur maximale de chaussée de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome selon les normes en vigueur devra être mis en place.

Concernant l'assainissement autonome, les eaux usées une fois traitées doivent être infiltrées sur la parcelle si le sol le permet, à défaut le rejet pourra être envisagé vers un fossé.

Si de tels exutoires n'existent pas des fossés devront être créés avec une continuité hydraulique.

La création d'exutoires (fossés) peut être créée par le gestionnaire de la voirie concernée suite à un problème d'écoulement des eaux de ruissellement ou une modification d'assiette de la voie.

Dans le cadre de rejets privés autorisés, le pétitionnaire devra prendre en charge la création jusqu'à l'exutoire le plus proche sauf si des travaux du gestionnaire sont envisagés auparavant.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il est imposé le maintien des eaux pluviales sur la parcelle avec un débit de fuite maximale de 1l/s/ha.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain. En l'absence de ce réseau suffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre à la charge exclusive du propriétaire.

Si le projet comporte des installations d'ouvrage de stockage individuel pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ZONE 1AU

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1.3 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

2.1 - L'urbanisation est autorisée uniquement sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

2.2 - Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

2.4 - Les abris de jardins et les garages sont autorisés à condition de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol par construction.

2.5 - Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.

Les constructions et installations à usage d'activité agricole,

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique

Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de matériaux et de véhicules.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.
- Soit à une distance comprise entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutes les autres constructions secondaires peuvent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou être en retrait.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², celles-ci doivent s'implanter à l'alignement de la construction principale ou en retrait.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5m.

Les constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect général

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasure sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie. Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles peuvent être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager, délimités sur le document graphique de zonage, au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinées à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres linéaires de voie.

Toutes les opérations d'ensemble de plus de 8 lots doivent (ou de plus de 720m² de surface de plancher) comprendre un espace libre aménagé représentant un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50m ² de surface de plancher	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 5 places de stationnement exigées, 4 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 5ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 25m ² de surface de plancher	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher	
Commerces	Une place pour 25m ² de surface de vente		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre		
	Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant Ou une place pour 40m ² de surface de plancher		
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées par ensemble de 4 places sur les espaces communs.		

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. En cas de division foncière, les accès devront être regroupés ou jumelés à l'accès existant, y compris avec le solde bâti.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autres de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur maximale de l'emprise de la voirie est fixée à :

- 5,00m pour des opérations desservant 1 à 4 lots.

La largeur minimum de l'emprise de la voirie est fixée à :

- 6,00m pour des opérations desservant 5 à 8 lots,
- 8,00 pour des opérations desservant 8 à 20 lots.

A partir de 5 lots et jusqu'à 20, il sera exigé un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 exempt de tout obstacle.

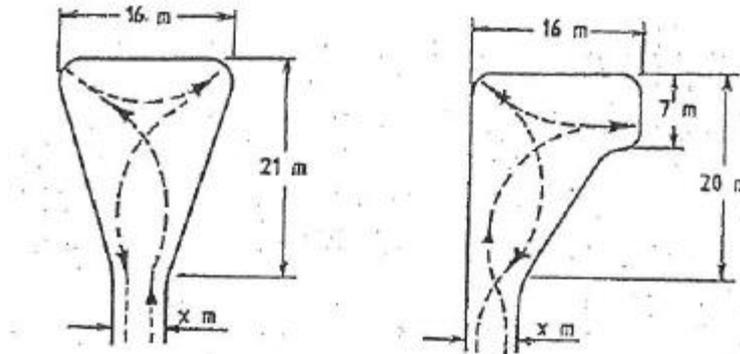
Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3m.

Dans les lotissements et groupements d'habitation de plus de 8 logements (ou de 720 m² de surf de plancher), ces voies seront accompagnées de cheminements piétons paysagers.

Ces cheminements seront maillés sur les cheminements existants ou à créer.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les voies en impasse devront respecter le schéma suivant :



Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

3. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues dans le périmètre de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il est imposé le maintien des eaux pluviales sur la parcelle avec un débit de fuite maximale de 1l/s/ha.

Les aménageurs devront mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales permettant de ne pas saturer le réseau existant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou respecter les conditions de raccordements de l'opération s'y rattachant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cadre des OAP, les aménagements devront respecter au niveau de la gestion des eaux pluviales les orientations nécessaires pour la protection des biens et se raccorder au réseau le plus proche après réalisation des équipements propres. Les bassins de rétentions devront être accessibles et participer à la qualité du site par des techniques alternatives telles que l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales avec des débits de fuite intérieurs au débit de fuite agricole soit 3 litres par seconde et par hectare selon une étude réalisée en mai 2005.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

4- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUx

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

L'urbanisation est autorisée uniquement sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante.

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et installations à usage :

- de commerce,
- de bureaux et de services,
- industriel et artisanal non polluant,
- d'entrepôts commerciaux,
- d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les équipements collectifs d'intérêt général.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées aux destinations et sous-destinations.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravanning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Un retrait minimal de 25m est fixé par rapport à l'axe des routes départementales, ce retrait est ramené à 15 mètres de l'axe de la RD930.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le secteur 1AUxa, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 5m.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUxa, la hauteur maximale est non réglementée.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur 1AUxa, seules les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois, sont interdits.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasures sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue,
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage,
- les murs bahut sont autorisés.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinées à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum pour toutes les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100m² de surface de plancher, ainsi que les changements de destination :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 4 places de stationnement exigées, 3 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 4ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur
Bureaux	Une place de stationnement par 100m ² de surface de plancher	Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher	
Commerces	Une place pour 50m ² de surface de vente		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant et une place par poste de travail		
Autres activités	une place par poste de travail		

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autres de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et 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. Elles doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, ainsi pour :

- Les voies principales:
 - Largeur de chaussée: 7 mètres,
 - Largeur de plate-forme: 10 mètres.

- Les autres voies:
 - Largeur de chaussée: 6 mètres,
 - Largeur de plate-forme : 8 mètres.

- Les voies en impasse.

La largeur devra permettre la circulation, le stationnement et la mise en œuvre des véhicules de secours.

Dans tous les cas, les voies devront être accompagnées d'un trottoir et d'un aménagement adapté pour permettre le déplacement sécurisé des deux roues.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite de 1l/s/ha.

Les aménageurs devront mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales permettant de ne pas saturer le réseau existant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou respecter les conditions de raccordements de l'opération s'y rattachant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cadre des OAP, les aménagements devront respecter au niveau de la gestion des eaux pluviales les orientations nécessaires pour la protection des biens et se raccorder au réseau le plus proche après réalisation des équipements propres. Les bassins de rétentions devront être accessibles et participer à la qualité du site par des techniques alternatives telles que l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales avec des débits de fuite intérieurs au débit de fuite agricole soit 3 litres par seconde et par hectare selon une étude réalisée en mai 2005.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4- RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AU0

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Seules les constructions d'intérêt public sont autorisées.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, non mentionnés aux destinations et sous-destinations.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ZONE A

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1 – RAPPELS :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Baise. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.3 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de mouvements de terrain dans le département de Lot-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.4 - Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (installations classées). Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT AUTORISEES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs Ap et As

- Les serres et châssis sont autorisées, à la double condition de :
 - ne pas excéder 7 mètres de hauteur à l'égout.
 - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.
- Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère
- Les dépôts de véhicules à la double condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
 - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.
- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation ou un gîte.
- Les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sont autorisées.
- Toutes les occupations et utilisations du sol liées à des activités d'oenotourisme sous réserve d'être liées à une exploitation viticole.

- Toutes infrastructures par exhaussement ou affouillement du sol, destinées à l'irrigation ou à la création de stockage d'eau individuelle ou collective.

Sont autorisés pour les constructions existantes à usage d'habitation :

- la construction d'annexes, à une distance maximale de 35 m des constructions existantes, n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.
- l'extension mesurée dans la limite de 50m² sans toutefois dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 5m².

L'extension des constructions est limitée à 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

Les constructions et installations nécessaires au réseau et transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

Dispositions applicables dans le secteur Ap

Dans le secteur Ap, seules peuvent être autorisées :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les serres et châssis sous réserve de ne pas excéder 7m à l'égout.

Dispositions applicables dans le secteur As

Dans le secteur As, seules peuvent être autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées aux activités équestres.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – RAPPELS :

Dans le périmètre du PPRT, toutes les occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRT.

La destruction des zones humides identifiées sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme.

2-DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR AE :

Toutes les occupations et utilisations du sol, au titre du code de l'urbanisme

3-TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SONT INTERDITES A L'EXCEPTION :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées aux destinations et sous-destinations.
- les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 6 mètres des routes départementales par rapport à la limite du domaine public.

Les constructions peuvent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des autres voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Ce retrait est porté à 35 mètres de l'axe des RD930 et 656 (Agen-Nérac) et de 10 mètres de l'axe de la RD 656 (Nérac-Les Landes), sauf pour les bâtiments agricoles.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est imposé une distance maximale de 35 mètres entre la construction principale et ses annexes implantées sur une même propriété.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans le document graphique et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport HTB sont admis et le réseau Transport Electricité a la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles.

4- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 200 m² pour les constructions d'habitations (extensions comprises).

L'emprise au sol maximale est fixée à 100 m² pour les annexes (y compris les piscines)

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des habitations est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...)

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions applicables dans toute la zone A.

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et identifiés sur le document graphique de zonage

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Toitures :

1. pour les constructions à usage d'habitation

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

2. pour les constructions agricoles

Pour les constructions nouvelles à usage agricole, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Façades :

1. pour les constructions à usage d'habitation

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les couleurs employées pour les façades, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, clôtures... devront être en cohérence avec les teintes locales.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasure sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

2. pour les constructions à usage agricole

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasure sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A.

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Afin de protéger les ripisylves et les haies, les alignements d'arbres de la Gélise et la Baïse, les organismes en charge de l'entretien des berges bénéficieront de règles dérogatoires pour les coupes (déclaration d'intérêt général A.P. du 13/06/08 pour le Conseil Général).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris le secteur Ap.

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autres de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris le secteur Ap.

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon les méthodes alternatives (toitures terrasses, noues fossés secs, chaussée drainante, tranchées d'infiltration).

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE N

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (installations classées). Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées.

La construction d'annexes, sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol et d'être à une distance maximale de 35 m des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et dès lors qu'ils ne sont pas situés dans les espaces délimités sur le règlement graphique au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager. Les changements de destination sont autorisés uniquement pour des gîtes et maison d'habitation.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 5m².

L'extension des constructions est limitée à 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

Les constructions et installations nécessaires au réseau et transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – RAPPELS :

Dans le périmètre du PPRT, toutes les occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRT.

La destruction des zones humides identifiées sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme.

2-TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SONT INTERDITES A L'EXCEPTION :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en minimisant le plus possible l'impact sur le site.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux destinations et sous-destinations.
- les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Ce retrait est porté à 35 mètres de l'axe des RD930 et 656 (Agen-Nérac) et à 10m de l'axe de la RD 656 (Nérac-Les Landes), sauf pour les bâtiments agricoles. Ce retrait est porté à 6m pour les autres routes départementales par rapport à la limite du domaine public.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 15 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est imposé une distance maximale de 35 mètres entre la construction principale et ses annexes implantées sur une même propriété.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans le document graphique et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport HTB sont admis et le réseau Transport Electricité a la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles.

4- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 100 m² pour les annexes (y compris les piscines).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Sans exclure la possibilité de toiture terrasse, dans le cas de toiture traditionnelle, chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit. La pente de toiture sera faible, elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les couleurs employées pour les façades, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, clôtures... devront être en cohérence avec les teintes locales. Afin de garantir la bonne intégration architecturale des constructions, la collectivité se réserve le droit de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Néanmoins, dans le cas de l'utilisation de bardages bois, l'aspect naturel ou les lasures sont à privilégier pour assurer une meilleure intégration paysagère.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

Afin de protéger les ripisylves et les haies, les alignements d'arbres de la Gélise et la Baïse, les organismes en charge de l'entretien des berges bénéficieront de règles dérogatoires pour les coupes (déclaration d'intérêt général A.P. du 13/06/08 pour le Conseil Général).

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

III- EQUIPEMENT ET RESEAU

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1 - ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les routes départementales (hors agglomération) se doivent de permettre une visibilité de 150m de part et d'autres de la voirie pour des raisons de sécurité publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La continuité des voies et chemins, délimitées sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau et transport électricité.

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon les méthodes alternatives (toitures terrasses, noues fossés secs, chaussée drainante, tranchées d'infiltration).

3- ELECTRICITE

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.