

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN LE NOBLE PIECE N°5/6 Règlement écrit

<i>Procédure</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>	<i>Contrôle de Légalité</i>
<i>Elaboration</i>	15 avril 2016	22 septembre 2017	
<i>Le Maire</i>			<i>Le Préfet</i>

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	4
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
MODALITES D'APPLICATION DU PLAN	7
DEFINITIONS ET REGLES GENERALES	8

II. REGLEMENT DES DISPOSITIONS THEMATIQUES 15

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER	16
SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES	16
SECTEURS A RISQUES NATURELS	16
SECTEUR D'INFORMATION AUTOUR DES CONDUITES DE GAZ HAUTE PRESSION	17
EMPLACEMENTS RESERVES	18
CONTINUITES ECOLOGIQUES	18
ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	18
BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION	20

III. REGLEMENT DE ZONE 21

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	22
SECTEUR Uc	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	28
SECTEUR Uxl	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	34
SECTEUR AUc	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	40
SECTEUR AUe	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
SECTEUR Ax	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	64
SECTEUR Nh	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
SECTEUR Nl	69

I. DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES

Les zones urbaines, comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" :

- Uc (Secteur à vocation principale d'habitat),
- UxL (Secteur réservé aux activités économiques, aux activités à dominante touristique ou de loisirs).

Les zones à urbaniser, constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres "AU" :

- AUc (Secteur équipé ou devant le devenir prochainement à vocation future principale d'habitat et d'activités compatibles, qui sera urbanisé lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble),
- AUe (Secteur équipé ou devant le devenir prochainement à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, qui sera urbanisé lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble - éco-hameau).

La zone agricole, englobant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans lesquelles seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs. Elles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle "A" (zone agricole) ou commençant par "A" :

- Ax (Secteur agricole bâti où les constructions et installations à usage d'activités économiques sont autorisées).

Les zones naturelles, constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N" (zone naturelle).

- N (Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,...).

... Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Nh (Secteur bâti où des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous condition),
- NL (Secteur dans lequel des activités touristiques et de loisirs sont autorisées sous certaines conditions).

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES DISPOSITIONS THEMATIQUES

Ce sont les thématiques abordées dans le Code de l'Urbanisme (R 123.11 et 12)¹ qui sont complémentaires aux différentes zones. Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

Sont ainsi délimités :

- Les espaces boisés classés à protéger,
- Les secteurs de protection contre les nuisances (nuisances olfactives - bâtiments d'élevage; nuisances sonores : RD 813, ligne ferroviaire Bordeaux-Sète),
- Les secteurs de risques naturels inondation (périmètre du PPR Inondation et carte des aléas de la crue 1875, zone susceptible d'être inondée par le Colon en cas de rupture de digue),
- Les secteurs de risques naturels mouvements de terrains (PPR),
- Les secteurs concernés par le PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

¹ Sur l'ensemble du dossier de PLU, la numérotation des articles du code de l'urbanisme correspond à la version en vigueur au 31/12/2015.

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

Restent applicables au territoire communal en plus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en Annexes du PLU.

Code	Intitulé de la servitude
AS	Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
EL3	Marchepied Garonne (3,25m) et libre passage (1,50m) secteur non navigable
I3	Conduite de gaz DN 200 Bordeaux-Toulouse (Clermont Soubiran – Bon Encontre)
I3	Conduite de gaz DN 300 Astaffort-Saint Romain Le Noble
I3	Conduite de gaz DN 200 Bajamont-Saint-Romain-Le Noble
I4A	Ligne THT 225 kV Colayrac - Donzac n°1 (82)
I4B	Transport et distribution d'énergie électrique - Moyenne Tension
PM1	Plan de Prévention des Risques de l'Agenais - risque mouvements de terrain
PM1	Plan de Prévention du Risque naturel Inondation de la Vallée de la Garonne
PM1	Plan de Prévention du Risque naturel Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
PT3	Câble enterré R.G.47089E, Saint Romain le N-Caudecoste
PT3	Câble télécom n° 26, de Laspeyres à Jean-Blanc (R.N.113)
T1	Voie ferrée Bordeaux - Sète
T5	Dégagements de l'aérodrome d'Agen-La Garenne

- Les règlements et prescriptions prévus par la loi, les divers règlements de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

MODALITES D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire communal**.

Les dispositions de l'article L. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent ainsi le projet 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. Les principaux risques présents sur le territoire étant les suivants : retrait gonflement des sols argileux, mouvements de terrains (glissements superficiels, chute de pierres et de blocs), inondation, ...

Les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme concernant **la reconstruction d'un bâtiment détruit et la restauration de ruine** s'appliquent sauf en zone inondable, en zone d'aléa Fort glissement de terrain et sous réserve de la présence et de la capacité des réseaux nécessaires et de la possibilité de réaliser un d'assainissement aux normes.

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux **équipements techniques publics ou d'intérêt collectif**, tels que postes de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réseaux de distribution et de transport d'électricité, réservoirs, etc.

DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

Les définitions figurant dans ce lexique sont à utiliser pour l'application de ce règlement. En cas de divergence d'écriture entre les définitions explicatives de ce lexique et les dispositions du règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

Arbres (de haute tige) : Végétaux ligneux à grand ou moyen développement dépassant facilement 2 m (alisier blanc, aulne, chêne pédonculé, noyer, merisier, poirier, pommier, tilleul à grandes ou petites feuilles, etc.). Selon le Code Civil, ils doivent être implantés à plus de 2 m du fond voisin.

Accès : Ouverture en façade, au sein d'un terrain privé, donnant sur une voie de desserte routière (voir **Desserte routière**) et au cheminement y conduisant (ex : bande de terrain ou servitude de passage).

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

De même, les accès agricoles ne sont pas considérés comme des accès utilisables pour d'autres usages.

Les accès doivent être aménagés de façon à minimiser les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Acrotère : Eléments d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, la masquant en partie ou en totalité en formant un rebord.

Activités économiques : Elles couvrent les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (bureau, commerce, artisanat, industrie,...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

Alignement: Limite entre le domaine public et le domaine privé. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par la limite de la voirie ou de l'emprise publique.

Aménagement : Travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe : Construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages, ...

Artisanat : « L'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille » n'utilisant pas d'équipements lourds ni de procédés de façonnage industriel et qui n'est pas susceptibles

de produire des nuisances importantes pour le voisinage. A distinguer des activités industrielles (voir **Industrie**).

Bâtiment : Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, ...

Bureaux : Locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, etc. qui ne sont pas directement accessibles à la clientèle sans présentation ni vente directe au public.

Caravanes : Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Elles sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.23 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination : Passage d'une destination à une autre parmi les 9 destinations citées article R. 123.9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Le changement de destination est soumis à déclaration préalable qu'il y ait des travaux ou non. Il est soumis à une demande de permis de construire s'il s'accompagne des travaux suivants :

- modification des structures porteuses,
- modification de la façade du bâtiment.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à un réel besoin des populations et dont la construction et l'usage revêt un caractère d'intérêt général. Il peut s'agir d'établissements publics ou privés tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, En zone agricole (A), cette destination se restreint aux équipements d'infrastructure de type station d'épuration, réseau de transport et de distribution électrique, château d'eau, antennes de télécommunication,...

Clôture : Enceinte qui délimite une propriété et en interdit le libre accès (barrière, haie, mur, palissade, grille, etc.).

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures, hormis celles nécessaires à l'activité agricole feront l'objet d'une déclaration. Une délibération sera prise en ce sens par le conseil municipal

Des servitudes dites « *de dégagement* » peuvent être imposées par l'article L.114-1 du code de la voirie routière affectant les propriétés riveraines ou voisines des voies

publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique. Ces servitudes peuvent comporter l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes ou l'interdiction absolue de bâtir ou de placer des clôtures...

Commerce : Activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services où la présentation et la vente directe au public constituent des activités prédominantes.

Desserte routière : Voie arrivant aux abords d'un accès (Voir **Accès**), permettant à l'accès de s'y raccorder.

Distance entre constructions : Distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...

Eaux usées :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques : eaux ménagères et eaux vannes.

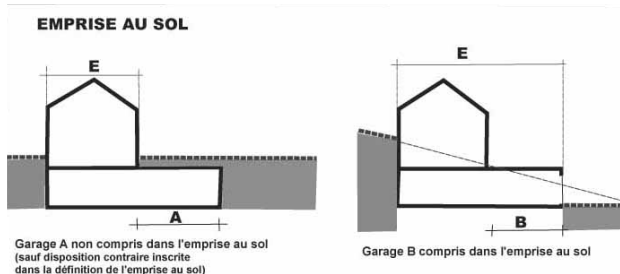
- les eaux ménagères sont les eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) : évier, lavabo, baignoire, machine à laver, etc.
- les eaux vannes sont les eaux rejetées depuis les installations de type WC. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans la nature (contrairement aux eaux de pluie). C'est pourquoi, même en utilisant un broyeur ou un propulseur, on ne peut en aucun cas rejeter d'eaux vannes dans une descente d'eaux pluviales.

Eaux résiduaires :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations industrielles.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Elle est exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols (sauf s'ils ne sont que partiellement enterrés), les terrasses réalisées en matériaux en partie perméables (de type dalle gazon, caillebotis,...) ainsi que les bassins de rétention.



Source : GRIDAUH

Emprise publique : Elle correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Elle constitue par exemples les emprises des voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les écoles,...

Entrepôt : Il est lié directement au stockage des produits de bâtiments industriel, artisanaux ou commerciaux.

Espaces libres : ils correspondent aux espaces libres de toute construction, stationnement ou voie interne. Ils peuvent être plantés ou aménagés en aires de jeux ou de loisirs.

Espaces verts : Espaces libres à dominante végétale à vocation d'agrément, paysage, biodiversité tels que les potagers, vergers, jardins familiaux, parc d'agrément, jardins d'ornement, terrains de jeux et sports enherbés... En sont exclus tous éléments imperméables (voies, stationnement,...).

Extension de construction : Augmentation de surface ou de hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être modérée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

Extension limitée de construction :

Une extension limitée est une augmentation de l'emprise au sol de la construction existante, qui n'excède pas 50 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment ; l'existant étant apprécié à la date **d'approbation du présent PLU**. Pour les bâtiments de 200 m² ou plus d'emprise au sol, l'extension sera limitée à 30 %.

La création de surfaces de plancher à l'intérieur du volume existant d'un bâtiment sans changement du volume extérieur ne sera pas considérée comme une extension. Il en est de même lorsque la création de surfaces de plancher aura pour objet de réduire la consommation énergétique du bâtiment (création de véranda par exemple).

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci autorise les extensions.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées : Il s'agit du point le plus haut des constructions.

Habitation : Logement qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou de tourisme sans service hôtelier (voir hébergement hôtelier).

Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : En l'absence de précision sur ce point dans le règlement de zone, c'est la distance mesurée verticalement entre l'égout du toit (ou le sommet de l'acrotère) et le niveau le plus bas au sol naturel (niveau du sol avant travaux).

Hébergement hôtelier : Résidence permettant un hébergement temporaire et proposant des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier » de type restaurant, blanchisserie, accueil, etc., gérés par du personnel propre à l'établissement.

Industrie : « L'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital ». A distinguer des activités artisanales (voir **Artisanat**).

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Occupations et utilisations du sol : Tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements, lotissements, ouvertures d'installations classées...

Opération d'aménagement d'ensemble : Lotissements ou constructions groupées visant l'urbanisation de la totalité des terrains constituant un groupe « homogène », délimité de façon cohérente par les principes de liaisons définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur. En conséquence, l'urbanisation d'une zone AU peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble.

Propriété : Ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : Il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur...), le recul est calculé à partir du toit.

Résidence mobile de loisirs : véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Résidences démontables : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence

principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. » R.111-46-1 du CU

Surface de plancher : Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur plafond supérieure à 1,80 mètre.

Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre supérieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

En cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1.

La norme applicable aux constructions non prévues dans les règlements de zones est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Règle applicable aux constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier

Le nombre de places est fixé à 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher logement ou hébergement avec un minimum de 1 place par hébergement.

Construction à usage d'activités économiques

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les obligations en matière d'aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieure des parcelles et calculées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'activité.

Terrain de camping ou de caravanage: Terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 421.19 du Code de l'urbanisme.

Toiture végétalisée : Toiture végétale ou toit vert, il s'agit d'une toiture étudiée pour l'implantation de végétaux dans le cadre d'une couverture traditionnelle ou de l'aménagement d'un espace vert. Les avantages sont multiples : isolation thermique et phonique, insertion paysagère du bâtiment...

Voie : Est considéré comme une voie, un espace :

- ouvert à la circulation automobile,
- comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de collecte des eaux de ruissellement.

II. REGLEMENT DES DISPOSITIONS THEMATIQUES

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER

Ils sont soumis à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées sous réserve de la réglementation de la zone.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable sauf dans le cas de l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

NUISANCES OLFACTIVES

Sont interdites dans le **périmètre délimité autour du bâtiment d'élevage** et ceci, tant que l'élevage subsiste, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

Toutefois restent autorisées les habitations des exploitants si leur présence est nécessaire au fonctionnement ou à la gestion de l'installation.

NUISANCES SONORES

Pour le **périmètre de bruit des infrastructures de transports terrestres**, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application du code de l'environnement, sont reprises en Annexes du PLU.

SECTEURS A RISQUES NATURELS

ZONE INONDABLE

Le règlement graphique reprend l'ensemble du périmètre inondable défini par le **Plan de Prévention des Risques Naturel « Secteur de l'Agenais » - risque inondation** (arrêté préfectoral du 7 septembre 2010) ainsi que le **périmètre de la crue 1875**. La carte des servitudes en Annexes du PLU reprend le zonage détaillé du PPRN et le règlement correspondant¹.

Par ailleurs, il est distingué sur le règlement graphique une **zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon**. Dans ce secteur, toute occupation ou utilisation du sol devra faire l'objet d'une analyse de la vulnérabilité de la dite occupation ou utilisation du sol au regard du risque inondation en cas de rupture de digue.

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le règlement graphique reprend en encart l'ensemble du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Naturels « Secteur de l'Agenais » - risque mouvement de terrain** approuvé en 2000. Dans ce périmètre, le règlement du dit-PPRN s'applique pour toute occupation ou utilisation du sol quelle que soit la zone du PLU concernée.

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le règlement graphique reprend en encart le zonage du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** approuvé en 2016. Dans ce périmètre, le règlement du dit-PPRN s'applique pour toute occupation ou utilisation du sol quelle que soit la zone du PLU concernée.

SECTEUR D'INFORMATION AUTOUR DES CONDUITES DE GAZ HAUTE PRESSION

Nom de la canalisation	Type de catégorie	Zones de dangers (rayon en m) et contraintes associés			Seuil d'occupation	
		Dangers très graves Effets Létaux Significatifs (ELS)	Dangers graves Premiers Effets Létaux (PEL)	Dangers significatifs Effets Irréversibles (IRE)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logements
		<ul style="list-style-type: none"> • Seuil d'occupation • Pas d'ERP > 100 pers • Pas d'IGH • Pas d'INB 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'ERP > 300 pers à mobilité réduite de type (J, R, U) pour les DN <=150 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'ERP >300 pers à mobilité réduite de type (J, R, U) pour les DN <=100 		
Conduite de gaz DN 200 Clermont Soubiran-Bon Encontre	B	35	55	70	30	12
Conduite de gaz DN 300 Astaffort-Saint Romain Le Noble	B	65	95	125	106	42
Conduite de gaz DN 200 Bajamont-Saint-Romain-Le Noble						

Dès lors qu'un projet d'urbanisme (CU, PC... pour un ERP, IGH, Habitations individuelles ou collectives...) se situe dans la zone des effets irréversibles (IRE), TIGF demande à être consulté le plus amont possible.

Les interdictions relatives aux projets d'ERP (cf. Tableau ci-dessus) peuvent être levées par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées préconisées lors d'une analyse, approuvée par TIGF, attestant de la compatibilité des futurs projets avec la présence de nos ouvrages (cf. Art R555-30 du code de l'environnement et R431-16 du code de l'urbanisme).

Dans le cas d'un dépassement d'un des seuils d'occupation, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre pour rendre le projet compatible avec la présence de l'ouvrage TIGF après analyse spécifique (Art 14 de l'arrêté du 4 août 2006 modifié).

¹ ERP : Etablissement Recevant du Public

² IGH : Immeuble de Grande Hauteur

³ INB : Installation Nucléaire de Base

Source : TIGF

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements réservés rendent le terrain inconstructible sauf pour l'usage auquel il est destiné. En contrepartie, le propriétaire peut mettre la commune en demeure d'acquérir le terrain qui est alors estimé à sa valeur d'usage en dehors de cette contrainte.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

A PRESERVER

Les projets, quelle que soit leur nature (construction, installations, défrichement, aménagements de sols), ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison continue des "Continuités écologiques à préserver", dont les tracés indicatifs sont signalés sur les Documents graphiques du règlement. Le cas échéant, l'élément végétal peut être supprimé s'il est recréé avec les mêmes essences à proximité, de façon à ne pas rompre la continuité.

A CREER

Les projets prendront en compte la restauration des continuités écologiques à travers des plantations d'essences locales.

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Ils correspondent aux éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre des articles L. 123-1-5-III 2° et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme.

Un règlement général est défini par type d'élément du paysage.

LES ELEMENTS BATIS

Ils sont soumis à permis de démolir.

Les éléments du petit patrimoine repérés sur la carte de zonage seront conservés et restaurés en respectant strictement leur volumétrie et les matériaux d'origine (pigeonniers, tour Chappe).

LES ELEMENTS VEGETAUX ET NATURELS

Les ripisylves et végétation rivulaire

Les coupes ou abattage d'arbres sont autorisés pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour maintenir le port du sujet ainsi que pour permettre l'entretien doux des bords de cours d'eau.

Les bois et bosquets

Les bois ou bosquets ne pourront pas subir de coupe rase ni défrichage.

Les haies

L'essentiel du linéaire sera maintenu.

LES SITES

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, ils seront préservés en espace naturel et entretenus.

Les constructions sont soumises à permis de démolir. Les extensions, réhabilitations ou aménagements ne pourront porter atteinte à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti.

Notamment pour le bourg de Saint-Romain-le-Noble, on veillera au respect de l'aspect extérieur du bâtiment ou de l'ensemble bâti en prenant en compte notamment :

- le respect de la volumétrie,
- le rythme, l'ordonnancement et la proportion des ouvertures,
- le type de matériaux employés.

LES OUVERTURES VISUELLES

Toute occupation du sol susceptible de supprimer l'ouverture visuelle est interdite (construction, installation, arbres de haut jet...).

Descriptif	Lieu-dit	Section et parcelle
Eléments bâtis		
Pigeonnier	Jouet	OA 806
Pigeonnier	Jouantas	OA 88
Pigeonnier	Mondou	OA 165
Pigeonnier	Labat	OB 567
Pigeonnier	Jean Blanc	OC 58
Puits	Gastou	OB 74
Tour Chappe	Labat	OB 574
Calvaire	Piquet	Domaine public
Calvaire	Bourg	OB 438
Eléments végétaux et naturels		
Ripisylve du Colon	Divers	Divers
Ripisylve du Barrère	Divers	Divers
Ripisylve du Rival	Divers	Divers
Végétation de bord de Garonne	Divers	Divers
Sites		
Canal latéral à la Garonne et écluse	Divers	Domaine public
Bourg	Bourg	Divers
Ouvertures visuelles		
Jouantas vers le Bourg et vice versa		
Lagraule vers St Pierre de Clairac et vice versa		
Lagraule vers le bourg et vice versa		
Le Bourg vers Chenevières et vice versa		

BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles situés en zone agricole ou naturelle et repérés sur le plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Les aménagements, changements de destinations et extensions, ne pourront porter atteinte à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâtis sauf pour lui rendre son aspect initial ou supprimer un rajout récent (lié par exemple à son usage agricole).

Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale.

Ainsi, on veillera au respect de l'aspect extérieur du bâtiment ou de l'ensemble bâti en prenant en compte notamment :

- le respect de la volumétrie,
- le rythme, l'ordonnancement et la proportion des ouvertures,
- le type de matériaux employés.

Il sera possible d'annexer des éléments au vocabulaire résolument contemporain sur une partie du bâtiment, à condition que cela mette en valeur le bâti traditionnel.

Les clôtures opaques (exemple : haie mono-spécifique) sont interdites de façon à ne pas souligner le parcellaire.

Les abords du bâtiment seront soignés et entretenus.

N°	Section et parcelle	Lieu-Dit	Type de bâtiment
1	A02 680	Joinique	Grange
2	A02 881	Joinique	Hangar agricole
3	A01 165	Mondou	Petit hangar
4	A01 112	Berni	Grange
5	A01 806	Jouet	Pigeonnier
6	A01 40	Monflanquin	Bâtiment d'élevage
7	A01 88	Jouantas	Pigeonnier et hangar
8	B01 49	Martinol	Ancien corps de ferme
9	B01 99 et 100	Lacas	Corps de ferme
10	B01 1032	Prestin	Petit bâtiment agricole avec four à pain
11	B01 1005	La Mondine	Petit bâtiment agricole utilisé comme garage
12	B01 191	Grand Carrère	Grange
13	C01 40	Lareyronne	Grange
14	C01 82	Lasplanès	Grange avec pigeonnier
15	A02 494-498	Tambouret	Grange
16	B02 715	Cavaillé	Grange
17	A02 704	Pelleran	
18	A02 858	Moissaguel	Grange

III. REGLEMENT DE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

SECTEUR Uc

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN de l'Agenais - mouvement de terrain** s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'industrie,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires soit :
 - o aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les entrepôts à condition d'être lié à une activité existante et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes
- Les activités économiques (non citées dans l'article 1) sont autorisés à condition que :

- Les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Dans la zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon :

Les travaux, aménagements, constructions, installations, extensions ou changement de destination, susceptibles d'être admis devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le projet est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 813.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Autre

Lors de travaux de maintenance ou de mise en place de réseaux publics, on prendra en considération soit la pose de fourreaux et de chambres de tirage en vue de l'installation de la fibre optique, soit l'enfouissement du réseau fibre optique (ou autre réseau) aérien existant, soit les exigences techniques imposées par le gestionnaire des infrastructures numériques.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions spécifiques indiquées sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- 15 mètres depuis la limite d'emprise de la RD 813,
- 6 mètres de la limite du domaine public de la RD 277.
- 10 mètres de la berge des cours d'eau.
- 20 mètres du domaine public fluvial du canal des Deux Mers (sauf construction dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peut être implantée avec un recul minimal de 6 mètres des limites du DPF).¹

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+C.

¹ Tous travaux, de quelque nature que ce soit dont la propriété est adjacente au DPF doit impérativement être soumis à l'accord de Voie Navigable de France.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport à l'égout du toit d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur pourra être portée à 9 m (équivalent R+2).

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Toute caricature d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les panneaux solaires associés aux constructions doivent être intégrés à celles-ci, en toiture ou en façade.

L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Volumes

On recherchera une simplicité de volume en accord avec le site.

Façades

Les façades présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...)

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les coffrets des volets roulants ne feront pas saillie.

Toitures

Le sens du ou des faîtage(s), les pentes et le type de couverture d'une construction ancienne caractéristique de l'architecture locale seront conservés. Pour les constructions nouvelles, les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 40 %. La couverture sera constituée de tuiles de type canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles, en harmonie avec le bâti environnant. En exception à cette règle, les toitures terrasse pourront être autorisée.

Les matériaux de remplacement ne sont autorisés que s'ils sont peu visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes.

Des adaptations à la règle pourront être admises dans le cas de pigeonnier ou pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergies (mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, vérandas, etc.).

Annexes

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m (par rapport à la voie ou au fond voisin). En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées au choix :

- d'un muret enduit de 0,60 m surmonté ou non d'une clôture transparente (grille, barrière ou haie peu dense),
- d'un mur de 1,70 m,
- d'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics (installations sportives,...) peuvent être clôturées par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

Les abords de la construction

Lors de la création ou l'aménagement d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement.

Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

Dans les constructions à usage d'habitation il est conseillé de prévoir le stationnement des deux-roues dans un local fermé et facilement accessible.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. Néanmoins, leur coupe pourra être autorisée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas d'incompatibilité avec le projet, leur abattage pourra être autorisé à condition qu'ils soient alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Au moins 50 % de la superficie en espaces verts existante à la date d'approbation du présent PLU sera préservée¹.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE Uc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de Haut débit ou THD est obligatoire lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, lors d'une opération d'aménagement ou de constructions groupées, un fourreau en attente enterré sera réservé.

¹ Un toit ou mur végétalisé pourra compenser un espace vert au sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

SECTEUR U_{XL}

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique¹.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE U_{XL} 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les carrières et gravières,
- Les exploitations agricoles,
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE U_{XL} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admettre à condition d'être nécessaires soit :
 - aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - à des fouilles archéologiques,
 - au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.
- Les habitations sont autorisées à condition de correspondre à des locaux de gardiennage inclus dans les bâtiments d'activités.
- Les constructions, installations, dépôts de matériaux à condition :
 - d'être nécessaires aux activités commerciales, artisanales ou industrielles autorisées sur la zone,
 - de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles notables aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

- de présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer une bonne intégration dans le site.

En outre, pour les dépôts de déchets, ils ne pourront être autorisés qu'à condition d'être occultés par un aménagement paysager, une clôture opaque ou situés à l'intérieur d'un bâtiment fermé et :

- soit de s'effectuer au niveau des containers de collecte sélective,
 - soit d'être inhérents au processus de fabrication des activités artisanales et industrielles autorisées. Dans ce cas, l'entreprise veillera à réduire la quantité des déchets produits et à limiter leur temps de stockage.
- L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement, aux habitations et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.

ARTICLE U_{XL} 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 813 ou sur la RD277.

ARTICLE U_{XL} 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

Les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés. Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

Le cas échéant, l'évacuation des eaux pluviales peut être subordonnée, à un pré traitement approprié.

La gestion et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Eaux résiduaires

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, lors de l'aménagement ou la création de voies, de travaux de maintenance ou de mise en place de réseaux publics, deux fourreaux en attente enterrés seront prévus, ainsi que les chambres de tirage et les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE U_{XL} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U_{XL} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- 6 mètres de la limite du domaine public de la RD 277.
- 10 mètres de la berge des cours d'eau.
- 35 mètres de l'axe de la RD 813.

Le long de la RD 813, en dehors de l'emprise de la voirie, les 25 premiers mètres de la bande de recul seront dédiés au fossé et à des espaces verts.

De 25 mètres à 35 mètres, il sera possible d'aménager, à condition qu'ils bénéficient d'un aménagement paysager : du stationnement, un bassin de rétention, une bâche incendie.

Les dépôts ou installations susceptibles de générer des pollutions ou des nuisances seront implantés à plus de 35 mètres de la berge des cours d'eau et 50 m des habitations existantes.

ARTICLE U_{XL} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque qu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent être implantées à au moins 1,5 mètres de celle-ci.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE U_{XL} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre constructions est fixée à 1,5 mètre.

Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE U_{XL} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U_{XL} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale de la construction ne doit pas excéder 10 m le long du ruisseau, 6 m le long de la RD 277 mètres.

ARTICLE U_{XL} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...)

Volumes

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

Façades

Les coloris des façades et toitures, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les façades du bâtiment, visibles depuis les espaces publics feront l'objet d'une architecture soignée prenant en compte :

- les proportions entre les différents volumes composant le bâtiment,
- le rythme et l'ordonnancement des ouvertures ou tous autres éléments composant la façade (éléments de structure visibles, éléments de décoration...),
- l'harmonie des couleurs entre les volumes principaux et les différents éléments de la façade.

Toitures

Les toitures présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Clôtures

Les clôtures opaques (minérales ou végétales) sont obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...) visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

Les abords de la construction

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE U_{XL} 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les obligations en matière d'aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieure des parcelles et calculées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'activité.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement.

Le stationnement des deux-roues devra être prévu dans des conditions satisfaisantes.

Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE U_{XL} 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Ils doivent comprendre des essences diversifiées avec un maximum de 50 % de persistantes (sauf exception citée ci-après).

L'entrée principale du bâtiment ou, celle destinée à recevoir du public, doit être accompagnée d'un espace vert.

Un écran végétal sera implanté en limite du domaine public de la RD 277.

Les 15 premiers mètres de la bande de recul imposé le long de la RD 813 feront l'objet d'un aménagement paysager soigné comprenant des arbres de haut jet et arbustes implantés en bosquets.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés, notamment dans la bande de recul de 15 à 35 mètres de l'axe de la RD 813.

Les plantations en linéaire sont réservées à l'occultation des aires de stockage et de services, visibles depuis l'espace public ou à la réalisation d'un écran végétal à proximité d'habitations existantes. Dans ce cas, elles devront contenir au moins 80 % d'espèces persistantes.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration, bache incendie,...) doivent, sous réserve des contraintes de

fonctionnement et de sécurité, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti.

ARTICLE U_{XL}14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE U_{XL}15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE U_{XL}16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de Haut débit ou THD est obligatoire lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, un fourreau en attente enterré sera réservé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU SECTEUR AUc

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.

ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'industrie,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées ou non, les habitats mobiles et les constructions légères de loisirs,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...,
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admettre à condition d'être nécessaires soit :
 - aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - à des fouilles archéologiques,
 - au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les constructions nouvelles à condition d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (voir définitions en début de règlement) respectant les

orientations d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU) et que le projet par sa situation ou son importance, n'impose pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les activités économiques (non citées dans l'article 1) à condition que :
 - o les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et,
 - o elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE AUC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

Voies nouvelles

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale ou intercommunale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

ARTICLE AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, la création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Autre

Lors de travaux de maintenance ou de mise en place de réseaux publics, on prendra en considération soit la pose de fourreaux et de chambres de tirage en vue de l'installation de la fibre optique, soit l'enfouissement du réseau fibre optique (ou autre réseau) aérien existant, soit les exigences techniques imposées par le gestionnaire des infrastructures numériques.

ARTICLE AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition spécifique indiquée sur le règlement de zonage, les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction ne doit pas excéder R+1+C. Pour la façade donnant sur le chemin rural mitoyen de Saint Romain à Puymirol ou la VC n°2 elle ne dépassera pas R+C. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue.

ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Toute caricature d'une architecture étrangère à la région est interdite.
L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Implantation

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant et non l'inverse.

Les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...),
 - les volumes de déblais et de remblais seront :
 - soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
 - soit sensiblement équivalents,
 - les abords non bâtis du terrain aboutissant aux limites séparatives seront aménagés ou préservés en pente douce sur une largeur d'au moins 3 mètres, de manière à aboutir en limite séparative au niveau du terrain naturel,
 - les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

Volumes

On recherchera une simplicité de volume en accord avec le site.

Façades

Les façades présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...).

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les coffrets des volets roulants ne feront pas saillie.

Toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 40 %. La couverture sera constituée de tuiles de type canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles, en harmonie avec le bâti environnant. En exception à cette règle, les toitures terrasse pourront être autorisées.

Les matériaux de remplacement ne sont autorisés que s'ils sont peu visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes.

Des adaptations à la règle pourront être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergies (mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, vérandas, etc.).

Annexes

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, leur hauteur totale ne dépassera pas 1,5 m et elles seront légères, avec des effets de transparence (grille, barrière ou haie peu dense) et devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures opaques soulignant artificiellement le parcellaire sont interdites.

Les abords de la construction

Lors de la création ou l'aménagement d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

ARTICLE AUC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement. Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

Le stationnement des deux-roues devra être prévu dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE AUC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Au moins 50 % de la parcelle sera aménagée en espaces verts¹.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

Des espaces verts et/ou de jeux à hauteur de 10 % minimum de la surface de l'opération seront réalisés.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti,

¹ Un toit ou mur végétalisé pourra compenser un espace vert au sol.

- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux...).

ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE AUC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE AUC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de Haut débit ou THD est obligatoire lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, un fourreau en attente enterré sera réservé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU SECTEUR AUe

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à la parcelle.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'industrie,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées ou non, les habitats mobiles et les constructions légères de loisirs,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...,
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admettre à condition d'être nécessaires soit :
 - aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - à des fouilles archéologiques,
 - au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les constructions nouvelles à condition d'être réalisées sous forme d'opération d'ensemble (voir définitions en début de règlement) respectant les orientations

d'aménagement du secteur (Pièce 3 du PLU) et que le projet par sa situation ou son importance, n'impose pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les activités économiques (non citées dans l'article 1) à condition que :
 - o les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et,
 - o elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

Voies nouvelles

En cas de voies nouvelles, si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale ou intercommunale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile seront conformes au règlement de voirie en vigueur.

En cas de voirie en impasse, elle devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Le raccordement à un système d'assainissement groupé est obligatoire.

Autre

Lors de travaux de maintenance ou de mise en place de réseaux publics, on prendra en considération soit la pose de fourreaux et de chambres de tirage en vue de l'installation de la fibre optique, soit l'enfouissement du réseau fibre optique (ou autre réseau) aérien existant, soit les exigences techniques imposées par le gestionnaire des infrastructures numériques.

ARTICLE AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'axe des voies et des emprises publiques.

Le recul sera calculé de façon à garantir le bon ensoleillement des constructions situées de l'autre côté de la voie.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale doit s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsqu'elle n'est pas mitoyenne, la construction sera implantée de manière à éviter de porter ombre aux habitations situées sur les fonds voisins.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction orientée au sud ne doit pas excéder R+1+C.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Toute caricature d'une architecture étrangère à la région est interdite.

L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Volumes

On recherchera une simplicité de volume en accord avec le site.

Façades

Les façades présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...).

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les coffrets des volets roulants ne feront pas saillie.

Toitures

Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 40 %. La couverture sera constituée de tuiles de type canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles, en harmonie avec le bâti environnant. En exception à cette règle, les toitures terrasse pourront être autorisées.

Les matériaux de remplacement ne sont autorisés que s'ils sont peu visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes.

Des adaptations à la règle pourront être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergies (mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, vérandas, etc.).

Annexes

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, leur hauteur totale ne dépassera pas 1,5 m (par rapport à la voie ou au fond voisin). Les murs opaques continus (y compris végétaux) ne sont pas autorisés.

En bordure d'une voie de circulation, les clôtures seront constituées :

- d'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Le grillage sera caché de la voie publique par la haie,
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

Les abords de la construction

Lors de la création ou l'aménagement d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

ARTICLE AUe 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement.

A défaut d'être recouverts de panneaux solaires, les stationnements seront réalisés en matériaux perméables, et arborés, à raison d'un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des deux-roues devra être prévu dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Au moins 30 % de la parcelle individuelle sera aménagée en espaces verts¹.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

Des espaces verts et/ou de jeux, à hauteur de 10 % minimum de la surface de l'opération seront réalisés.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que bassins de rétention ou d'infiltration) doivent sous réserve des contraintes de fonctionnement et de sécurité :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion dans leur environnement naturel et bâti,
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatible avec leur destination (espace vert de détente, aire de jeux...).

Une haie mixte, de 2 rangées d'arbustes et d'arbres sera plantée au droit des zones agricoles afin de former écran contre les nuisances, sans gêner l'activité agricole.

¹ Un toit ou mur végétalisé pourra compenser un espace vert au sol.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE AUe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments seront équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales (citerne avec pompe...).

Secteur de performances énergétiques renforcées :

La consommation maximale en énergie primaire de la construction sera inférieure à 40k Wh/m²/an.

Les constructions à énergie passive ou positive sont préconisées.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de Haut débit ou THD est obligatoire lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, un fourreau en attente enterré sera réservé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN de l'Agenais - mouvement de terrain** s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique¹.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les constructions et installations nouvelles sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et équipements collectifs.
- Les dépôts de ferrailles inutiles pour l'exploitation agricole, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective ou du traitement des effluents et sous-produits de l'exploitation agricole), les véhicules désaffectés...

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admettre à condition d'être nécessaires soit :
 - o aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- L'habitation du chef d'exploitation n'est admise qu'à condition de démontrer le caractère nécessaire de sa présence sur le siège d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

- La réhabilitation, la création d'annexe(s) et/ou l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est autorisée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou les qualités paysagères du site.
 - o Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale. Elles seront mesurées (voir définitions en début de règlement).
 - o Les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérent.
- Le changement de destination des constructions agricoles susceptibles de changer de destination listées en partie II du présent règlement, sont admis à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement. Les changements de destination devront être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers.

Dans la zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon :

Les travaux, aménagements, constructions, installations, extensions ou changement de destination, susceptibles d'être admis devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le projet est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions nouvelles autorisables sur les zones A, riveraines d'une route départementale, devront être desservies par une voie existante débouchant sur la route départementale en un carrefour déjà aménagé. Aucun nouvel accès ne sera créé sauf s'il permet de remplacer et sécuriser un accès dangereux.

Dans le cas de bâtiments agricoles, les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé.
- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés. Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Eaux résiduaires

Les eaux usées d'origine agricole seront traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 813¹,
- 10 mètres de la limite du domaine public de la RD 114 et de la RD277.
- 5 mètres de la limite du domaine public de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique,

¹ A l'exception des constructions et installations citées dans l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

- 2 mètres du domaine public de la ligne de chemin de fer (sauf construction ou installation liée au chemin de fer).
- 20 mètres du domaine public fluvial du canal des Deux Mers (sauf construction dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peut être implantée avec un recul minimal de 6 mètres des limites du DPF)¹.

Les règles générales pourront être modifiées et les dimensions des retraits adaptées dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants présentant une autre implantation, l'extension pouvant s'aligner sur l'existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

Les constructions agricoles seront implantées à 20 m minimum de la limite des zones d'habitation U ou AU.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées d'au moins 3 m.

Les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, devront être implantées à moins de 100 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole.

Sauf cas particulier :

- Réglementation de portée générale (installations classées, règlement d'assainissement, etc.),
- Intérêt pour la protection du paysage à implanter la construction ailleurs (à voir au cas par cas et à justifier par une analyse paysagère),
- Exploitants multiples.

Les annexes doivent être situées à proximité immédiate du bâtiment principal de manière à former un ensemble cohérent (distance maximale 30 m).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des bâtiments d'habitation existante ou issue de changement de destination, seront limitées (voir définitions en début de règlement).

L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées ne devra pas dépasser 40 m².

¹ Tous travaux, de quelque nature que ce soit dont la propriété est adjacente au DPF doit impérativement être soumis à l'accord de Voie Navigable de France.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère des constructions agricoles, ne dépassera pas 8 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone.

La hauteur ne dépassera pas R+1+C pour les habitations susceptibles d'être autorisées (RDC pour les annexes).

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Toute caricature d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...)

L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Les clôtures

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, respectant l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

Les clôtures opaques (minérale ou végétale) sont néanmoins autorisées au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, stockages d'effluents, sous-produits, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...), visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m sauf nécessité spécifique liée à une activité agricole ou à un équipement public ou d'intérêt collectif. Hormis dans les exceptions citées ci-dessus, elles doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

Les abords de la construction

Lors de la création ou l'aménagement d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

Pour les constructions à usage d'habitation

Implantation

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrain en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
 - o soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
 - o soit sensiblement équivalents,
- les abords non bâtis du terrain aboutissant aux limites séparatives seront aménagés ou préservés en pente douce sur une largeur d'au moins 3 mètres, de manière à aboutir en limite séparative au niveau du terrain naturel,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

Volumes

On recherchera une simplicité de volume en accord avec le site.

Façades

Les façades présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les coffrets des volets roulants ne feront pas saillie.

Toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 40 %. La couverture sera constituée de tuiles de type canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles, en harmonie avec le bâti environnant. En exception à cette règle, les toitures terrasse pourront être autorisée.

Les matériaux de remplacement ne sont autorisés que s'ils sont peu visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes.

Des adaptations à la règle pourront être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergies (mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, vérandas, etc.).

Annexes

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Pour les constructions à usage agricole ou dans le prolongement de l'activité agricole

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes. Le cas échéant, pour les

bâtiments de grande longueur, il sera préférable de les implanter parallèlement aux courbes de niveau et de minimiser les remblais et déblais.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

De même pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Voir p 18.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement.

Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

Néanmoins, leur coupe pourra être autorisée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas d'incompatibilité avec le projet, leur abattage pourra être autorisé à condition qu'ils soient alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

La plantation d'arbres et d'arbustes devra minimiser l'impact visuel des bâtiments dans le paysage. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Un aménagement paysager des parcelles à usage d'habitation sera réalisé à travers des plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies mixtes. Ces dernières ne devront pas souligner artificiellement le parcellaire.

A proximité des bâtiments agricoles, il doit être planté un minimum de 5 arbres de haute tige de préférence sous forme de bosquet et associés à des arbustes (pourront être pris en compte les arbres de haute tige existants participant à la végétalisation des abords).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTEUR Ax

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique¹.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE Ax 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous travaux, constructions ou installations nouvelles en dehors de ceux cités en article 2.

ARTICLE Ax 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires soit :
 - o aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les habitations nouvelles sont autorisées à condition de correspondre à des locaux de gardiennage inclus dans les bâtiments d'activités, l'extension, la réhabilitation, les aménagements ou extensions de constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement.
- Les dépôts constructions et installations nécessaires à l'activité économique existante sont autorisés à condition d'être intégrés dans le paysage et de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel.

Dans la zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon :

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

Les travaux, aménagements, constructions, installations, extensions ou changement de destination, susceptibles d'être admis devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE Ax 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ax 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le raccordement au réseau public d'adduction potable est la règle générale pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés. Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau.

Un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

ARTICLE Ax 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ax 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- 75 mètres de l'axe de la RD 813¹.

¹ Cette règle ne s'applique pas aux exceptions signalées dans l'art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ax 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE Ax 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ax 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (hors toitures végétalisées) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ax 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère des constructions à usage d'activité ne dépassera pas 8 mètres.

Pour les habitations, la hauteur ne dépassera pas l'existant ou R+1+C (RDC pour les annexes).

ARTICLE Ax 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...).

L'emploi de matériaux locaux tel que le bois sera favorisé.

La division d'un bâtiment à usage d'activité en volumes fonctionnels sera recherchée, afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

De même pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

Les toitures végétales sont autorisées comme l'intégration de capteurs solaires dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures opaques (minérales ou végétales) sont obligatoires au niveau des éventuels dépôts aériens (matériaux, bennes, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ...) visibles depuis les voies, espaces publics ou fonds voisins.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m.

ARTICLE Ax 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement. Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE Ax 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Une haie champêtre sera implantée en limite de parcelle. En particulier le long de la RD 813, des mesures seront prises pour assurer l'insertion paysagère des constructions à travers des plantations mixtes d'arbres et arbustes.

ARTICLE Ax 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE Ax 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE Ax 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN de l'Agenais - mouvement de terrain** s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique¹.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous travaux, constructions ou installations nouvelles en dehors de ceux cités en article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires soit :
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les travaux, aménagements, installations et constructions, à condition d'être nécessaires soit :
 - o à l'irrigation ;
 - o à l'entretien et à la gestion des cours d'eau ou de leurs berges ;
 - o à la mise en valeur du site sous réserve de la préservation du milieu naturel et des paysages,
 - o l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

- La réhabilitation, la création d'annexe(s) et/ou l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est autorisée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou les qualités paysagères du site.
 - o Les extensions ne devront pas, par leur volume, leur architecture et/ou emplacement, défigurer ni altérer le caractère de la construction initiale. Elles seront mesurées (voir définitions en début de règlement).
 - o Les bâtiments annexes seront situés à proximité du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérent.
- Le changement de destination des constructions agricoles susceptibles de changer de destination listées en partie II du présent règlement sont admis à condition de ne pas aggraver les risques, nuisances ou atteintes au milieu naturel ni rendre plus difficile l'intégration du bâti dans son environnement. Les changements de destination devront être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Dans la zone susceptible d'être inondée en cas de rupture de la digue du Colon :

Les travaux, aménagements, constructions, installations, extensions ou changement de destination, susceptibles d'être admis devront prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les constructions nouvelles autorisables sur les zones N, riveraines d'une route départementale, devront être desservies par une voie existante débouchant sur la route départementale en un carrefour déjà aménagé. Aucun nouvel accès ne sera créé s'il permet de remplacer et sécuriser un accès dangereux.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé.

- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés. Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, est interdit.

Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

Un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

Eaux résiduaires

Les eaux usées d'origine agricole seront traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à :

- 5 mètres de la limite du domaine public de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique, sauf dans le cas où la construction existante présente un retrait différent, dans ce cas ses extensions pourront être implantées en prolongement du bâti.
- 6 mètres de la limite du domaine public de la RD 277 et de la RD 114.
- 75 mètres de l'axe de la RD 813¹.
- 10 mètres de la berge des cours d'eau.
- 2 mètres du domaine public de la ligne de chemin de fer (sauf construction ou installation liée au chemin de fer).

¹ Cette règle ne s'applique pas aux exceptions signalées dans l'art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- 20 mètres du domaine public fluvial du canal des Deux Mers (sauf construction dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peut être implantée avec un recul minimal de 6 mètres des limites du DPF)¹.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées d'au moins 3 m.

Les annexes doivent être situées à proximité immédiate du bâtiment principal de manière à former un ensemble cohérent (distance maximale 30 m).

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles non agricoles ni forestières susceptibles d'être autorisées ne devra pas dépasser 40 m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existante ou issue de changement de destination, seront limitées (voir définitions en début de règlement).

L'emprise au sol des constructions (hors toitures végétalisées) ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Pour des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m², l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 50 %, dans les mêmes conditions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère des constructions agricoles, ne dépassera pas 8 mètres.

La hauteur totale des éventuelles autres constructions ne dépassera pas 3,5 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des éventuelles extensions sera conforme à celle du bâti existant ou inférieure à R+1+C.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage naturel. Les changements de destination, extensions, réhabilitations ou aménagements de construction existante doivent tenir compte du caractère architectural de la construction (enduit, forme et couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion,

¹ Tous travaux, de quelque nature que ce soit dont la propriété est adjacente au DPF doit impérativement être soumis à l'accord de Voie Navigable de France.

rythme et ordonnancement des percements...) ainsi que ne pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant. D'éventuelles dérogations aux règles ci-dessus pourront être accordées si elles sont justifiées dans le cadre de la réduction de la consommation d'énergie et d'une meilleure insertion du bâtiment dans le milieu naturel.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...)

L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination :

Voir p 18.

Les clôtures

Les clôtures, comme les portails et portes de jardins, resteront sobres et discrètes, respectant l'esprit des abords immédiats des bâtiments traditionnels.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m. Elles doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

Néanmoins, leur coupe pourra être autorisée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas d'incompatibilité avec le projet, leur abattage pourra être autorisé à condition qu'ils soient alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTEUR Nh

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN de l'Agenais - mouvement de terrain** s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'industrie,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires soit :
 - o aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les activités économiques (non citées dans l'article 1) à condition que :
 - o Les nuisances et risques prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - o elles répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

Pour les nouvelles constructions, les raccordements privés au réseau électrique basse tension seront systématiquement enterrés. Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à 5 mètres de la limite du domaine public de la voirie communale.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (hors toitures végétalisées) ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Pour des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m², l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 50 %, dans les mêmes conditions.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+C.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport à l'égout du toit d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les changements de destination, extensions, réhabilitations ou aménagements de construction existante doivent tenir compte du caractère architectural de la construction (enduit, forme et couverture de toiture, orientation et volumétrie du bâti, proportion, rythme et ordonnancement des percements...) ainsi que ne pas porter atteinte au paysage ni au milieu naturel environnant. D'éventuelles dérogations aux règles ci-dessus pourront être accordées si elles sont justifiées dans le cadre de la réduction de la consommation d'énergie et d'une meilleure insertion du bâtiment dans le milieu naturel.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêture, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...).

L'emploi de matériaux locaux sera favorisé.

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Pour les constructions neuves :

Implantation

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrain en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...),
 - les volumes de déblais et de remblais seront :
 - soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
 - soit sensiblement équivalents,

- les abords non bâtis du terrain aboutissant aux limites séparatives seront aménagés ou préservés en pente douce sur une largeur d'au moins 3 mètres, de manière à aboutir en limite séparative au niveau du terrain naturel,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

Volumes

On recherchera une simplicité de volume en accord avec le site.

Façades

Les façades présenteront des teintes en harmonie avec le milieu environnant.

Les décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire-valoir inutiles.

Les coffrets des volets roulants ne feront pas saillie.

Toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 % et 40 %. La couverture sera constituée de tuiles de type canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles, en harmonie avec le bâti environnant. En exception à cette règle, les toitures terrasse pourront être autorisées.

Les matériaux de remplacement ne sont autorisés que s'ils sont peu visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes.

Des adaptations à la règle pourront être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergies (mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées, vérandas, etc.).

Annexes

Les annexes doivent être traitées dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal. Elles pourront aussi être réalisées en matériaux naturels de type bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m (par rapport à la voie ou au fond voisin). En bordure d'une voie de circulation, celles-ci seront constituées :

- d'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Le grillage sera caché de la voie publique par la haie,
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

Les abords de la construction

Lors de la création ou l'aménagement d'une voie ou d'un chemin d'accès, son insertion dans le paysage sera recherchée. Il s'agira de :

- intégrer ces voies à la pente en privilégiant les murs de soutènement en amont de la voie plutôt que les remblais ou l'enrochement,
- favoriser les revêtements perméables,
- végétaliser ou planter les abords des voies.

Les extracteurs, groupes extérieurs de climatisation, antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE Nh 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement. Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE Nh 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

Néanmoins, leur coupe pourra être autorisée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas d'incompatibilité avec le projet, leur abattage pourra être autorisé à condition qu'ils soient alors remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Au moins 50 % de la superficie en espaces verts existante à la date d'approbation du PLU sera préservée¹.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE Nh 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les plantations prendront en compte l'optimisation de l'ensoleillement et la protection contre les vents dominants.

ARTICLE Nh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

¹ Un toit ou mur végétalisé pourra compenser un espace vert au sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTEUR NL

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones.

VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.

En zone de risque naturel, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pourra être mis en œuvre au cas par cas.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN de l'Agenais - mouvement de terrain** s'applique.

En zone d'aléa, le règlement du PPRNI s'applique¹.

En zone d'aléa, le règlement du **PPRN Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot-et-Garonne** s'applique.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les habitations nouvelles y compris dans le cadre d'un changement de destination,
- L'industrie,
- Les exploitations agricoles,
- Les entrepôts,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets (en dehors des containers de collecte sélective), les véhicules désaffectés...
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sols sont à admis à condition d'être nécessaires soit :
 - o aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans la zone,
 - o à des fouilles archéologiques,
 - o au fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

- Les aménagements, constructions, changement de destination et extensions, installations sont autorisés à condition :

¹ Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

- d'être nécessaires au service public de la voie d'eau ou à vocation touristique, culturelle ou commerciale liées à la voie d'eau et à ses dépendances (gîtes, hôtellerie, restauration, location de vélos,...) et
 - de justifier de leur intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- Les terrains de camping et de caravanage, les hébergements hôteliers sont autorisés à condition d'être situés en dehors de la zone inondable et de justifier de leur intégration dans leur environnement naturel.

ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès débouchant sur une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions et caractéristiques techniques répondant à l'importance du projet envisagé, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent en particulier, permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

La sécurité des piétons et des cycles sera assurée par des aménagements spécifiques.

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Electricité

La création de réseaux, les extensions, les renforcements ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion et l'infiltration à la parcelle seront privilégiées.

Tout rejet d'eaux dans le canal, de quelque nature que ce soit, est interdit.

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Tout rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdit.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées au minimum à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 813¹,
- 6 mètres de la limite du domaine public de la RD 114,
- 5 mètres de la limite du domaine public de la voirie communale ou des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 2 mètres du domaine public de la ligne de chemin de fer (sauf construction ou installation liée au chemin de fer).
- 6 mètres du domaine public fluvial du canal des Deux Mers. En exception à cette règle, une construction pourra être implantée à l'alignement de celles existantes².

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol du bâti nouveau, à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne peut excéder 300 m² de la surface totale de la zone.

L'emprise au sol occupée par des HLL³, habitations mobiles, caravanes ou tentes de façon simultanée ne pourra excéder 1000 m².

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale de la construction ne doit pas excéder 4,5 mètres (équivalent RDC).

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport à l'égout du toit d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

Le PPRI étant en cours de révision, le règlement et le zonage en seront modifiés. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRNI, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est mis en œuvre en tant que de besoin pour autoriser sous réserves de prescriptions ou pour interdire les projets.

ARTICLE NL 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, extensions, aménagements et installations susceptibles d'être autorisés doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et bâti.

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (peinture, enduit, bardage, vêtue, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectonique, pierre et moellons naturels, ...).

L'emploi de matériaux locaux tel que le bois sera favorisé.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée

ARTICLE NL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle générale de stationnement est édictée dans les définitions au début du règlement.

Le stationnement des deux-roues devra être prévu dans des conditions satisfaisantes.

Pour les stationnements à l'air libre, les revêtements en matériaux perméables seront privilégiés.

ARTICLE NL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX OU DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les boisements naturels seront préservés sauf nécessité d'intérêt général.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre devront être arborés.

Une haie champêtre entourera le parking relai (voir listes d'essences dans le Rapport de présentation).

Le long de la RD 813, les plantations existantes seront préservées.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE NL 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement conseillé que les bâtiments soient équipés d'un système de valorisation des eaux pluviales

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.