

COMMUNE D'AGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie

Tampon de la Préfecture

--	--

UrbaDoc Badiane

Chef de projet :
Etienne BADIANE
Chargée d'études
Pauline LEROUX

1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél. : 06 80 43 26 46

contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU

12 mai 2021

DEBAT SUR LE PADD

28 avril 2025

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	6
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	6
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	6
ARTICLE 8 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	6
ARTICLE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IMPACTÉES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES.....	7
ARTICLE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	7
ARTICLE 11 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	7
ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE	9
ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PÉRIMÈTRES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME LIÉES AUX PATRIMOINES REMARQUABLES ET ARCHITECTURAL	10
ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENERGIES PHOTOVOLTAÏQUES	12
ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES.....	13
ARTICLE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS	13
ARTICLE 17 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PALOMBIERES ET CABANES DE PECHEURS	13
ARTICLE 18 PRISE EN COMPTE DE LA PALETTE DE COULEUR	13
NUANCIER ENDUITS – NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES – NUANCIER BARDAGE.....	14
ARTICLE 19 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS	16
RÈGLES RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES	20
RÈGLES RELATIVES A CHAQUE ZONE.....	26
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua	27
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub	29
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue et Uep.....	31
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uf	33

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ut	35
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ux.....	37
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU	40
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUx	42
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUe	45
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A.....	47
RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N et NL.....	51

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

Avertissement :

Les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différé, le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- L'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les conditions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

Zones urbaines :

Zone Ua : zone urbaine correspondant au centre bourg de l'église.

Zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires et certains hameaux.

Zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics.

Zone Uep : zone urbaine destinée au parc public.

Zone Uf : zone urbaine fermée.

Zone UL : zone à vocation de loisirs.

Zone Ut : zone à vocation touristique.

Zone Ux : zone à vocation économique.

Zones à urbaniser :

Zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Zone AUe : zone à urbaniser à vocation d'activité.

Zone AUx : zone à urbaniser à vocation économique.

Zones agricoles :

Zone A : zone agricole.

Zones naturelles :

Zone N : zone naturelle et forestière.

Zone NL : zone naturelle de loisirs.

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs à préserver pour des motifs culturels ou architecturaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (article R425-31 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme est appréciée au niveau de chaque lot ou de chaque division, et non de l'ensemble du projet (article R151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

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

Les contraintes figurant à la carte des prescriptions en annexes pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IMPACTÉES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation dans les secteurs concernés par ce risque.

ARTICLE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

Les graphiques ci-dessous sont donnés à titre illustratif

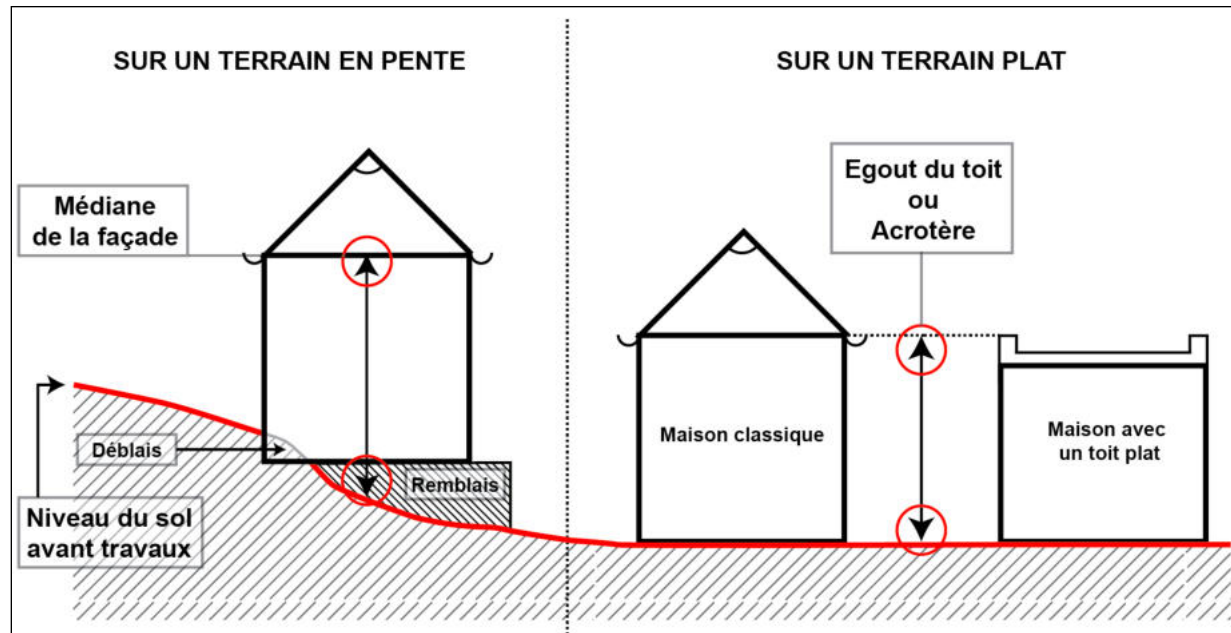
Conditions de mesure

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère.

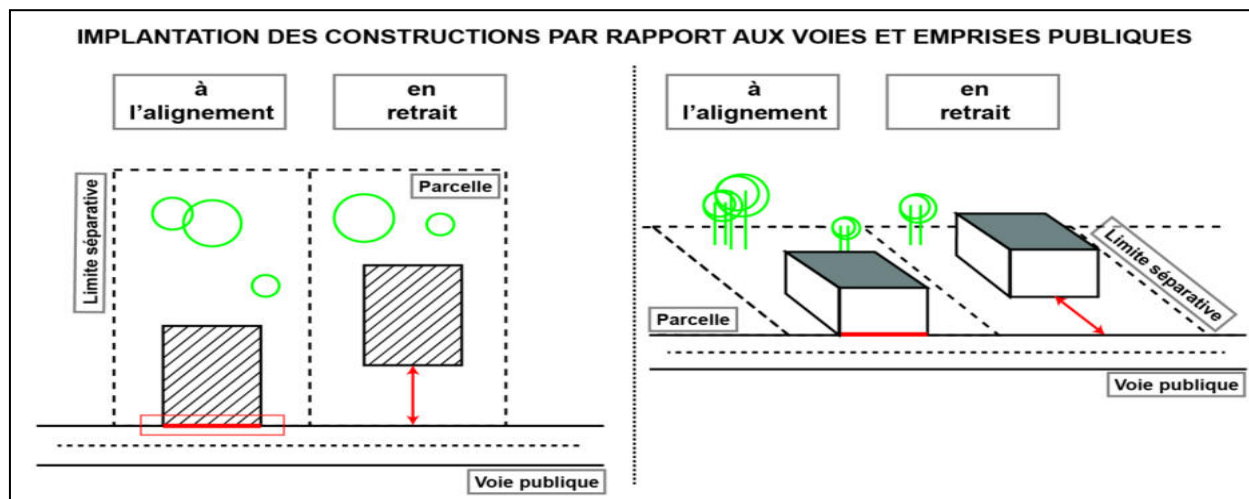
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).

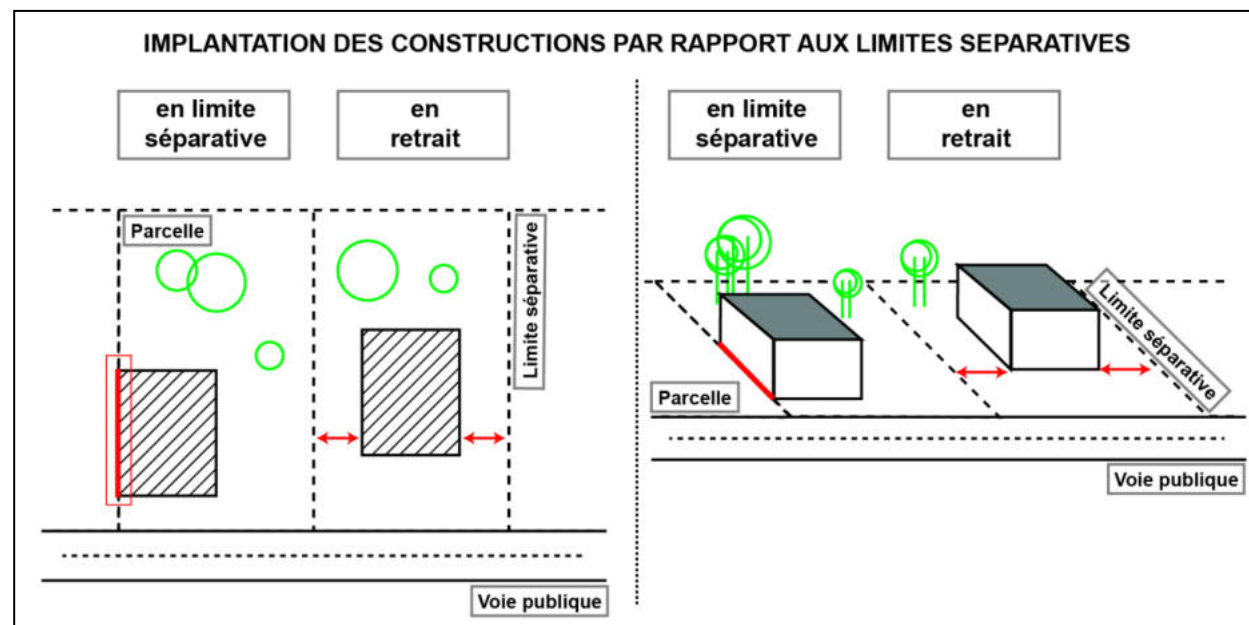
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION



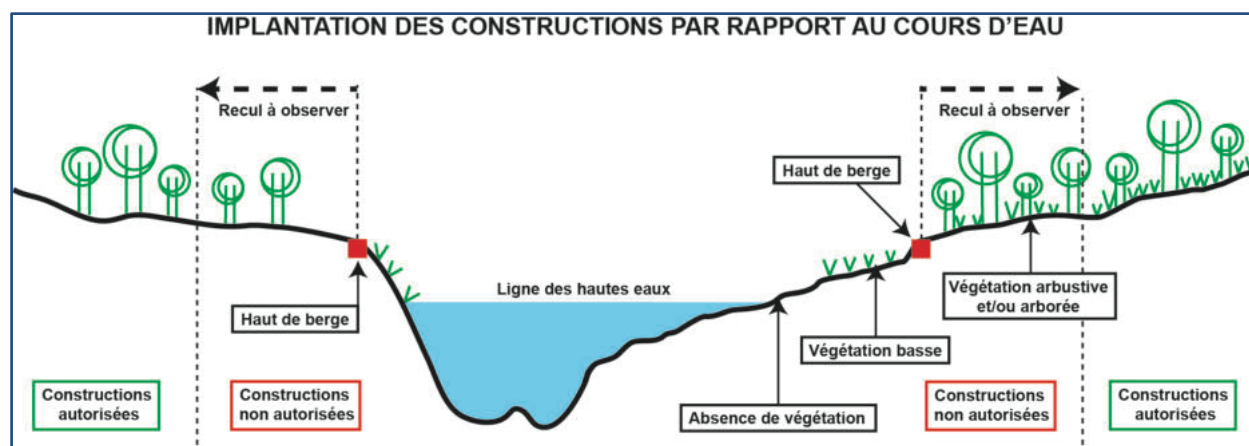
▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE



Le document graphique du PLU identifie un zonage et des éléments du paysage supportant les continuités écologiques communales.

Ces éléments constituent la trame verte et bleue (TVB), qui répond aux dispositions découlant de la Loi portant engagement national pour l'environnement.

Cette identification vise à permettre la protection et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et ainsi permettre le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

- Des prescriptions surfaciques (une ou des parcelles cadastrales) ;
- Des prescriptions linéaires (des haies ou alignements d'arbres) ;
- Des prescriptions ponctuelles (des arbres remarquables).

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour les espaces boisés (surfaciques, linéaires ou boisés), les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées ci-après.

Prescriptions surfaciques :

Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérative d'intérêt public majeur.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Prescriptions linéaires :

Les éléments linéaires identifiés sont protégés. Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire 3 fois supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

Les espèces végétales à utiliser doivent être choisies dans le guide des essences locales « Plantation d'arbres et d'arbustes » de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne .

Prescriptions ponctuelles :

Les éléments ponctuels identifiés sont protégés. La suppression d'un arbre remarquable ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire exposant les populations locales à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un ou deux arbres d'essence conformément au guide des essences locales « Plantation d'arbres et d'arbustes » de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne ».

ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PÉRIMÈTRES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME LIÉES AUX PATRIMOINES REMARQUABLES ET ARCHITECTURAL

Des périmètres 151-19 ont été définis sur le règlement graphique. Les haies et les boisements dans ces périmètres sont à protéger au titre des éléments de paysage, car ils constituent l'écrin végétal qui protège ce périmètre et coupe des axes de co-visibilités.

Par principe, les constructions ne sont pas interdites, mais doivent répondre aux prescriptions édictées ci-dessous.

Sont soumis à déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme patrimoine remarquable.

Afin de préserver ces patrimoines, tous les travaux de restauration doivent conserver et respecter les caractéristiques architecturales existantes et les éléments d'origine

Les équipements techniques (hors antennes), sont autorisés sous conditions d'une pose au sol et dissimulée de l'espace public.

L'implantation des antennes relais de télécommunication est interdite.

Les nouvelles haies doivent être mixtes et d'essences locales conformément au guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » du Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

Les points d'apport volontaire :

Ils devront par principe être en dehors des périmètres, sauf pour ce qui est des zones urbaines. Dans ce cas, ils devront être accompagnés d'un traitement paysager facilitant leur intégration (plantation de haie mixte par exemple).

En cas de contrainte, les parties émergentes des containers devront être minimales, de teintes ocres, ou habillé de bois.

Les récupérateurs d'eau de pluie :

Dans le cas de construction neuve, le récupérateur devra être enterré.

Les récupérateurs d'eau rapportés devront revêtir des teintes naturelles (ocre jaune, ocre rouge, marron, beige...).

Les teintes saturées sont interdites.

Un accompagnement végétal est souhaitable.

Les piscines :

Les bassins de baignade naturels sont à encourager.

La teinte bleue piscine est interdite.

Le liner doit être de teinte sombre pour plus de discrétion. Il peut être gris foncés, bleu marine, vert bouteille...etc.

Un accompagnement végétal pour plus de discrétion est souhaitable.

Les centrales photovoltaïques au sol ou agri-photovoltaïques :

Elles sont interdites dans le périmètre défini sur le règlement graphique relatif au L151-19.

Les panneaux solaires en toiture :

Pose sur hangar agricole :

Par principe, la construction de nouveaux hangars et de nouvelles serres est interdite sauf si la propriété foncière de l'exploitant est entièrement dans le périmètre.

Les panneaux solaires thermiques :

Les panneaux solaires thermiques sont interdits. Ils peuvent être remplacés par des capteurs solaires sous tuiles.

Carports :

Les constructions industrielles métalliques sont interdites.

Les constructions doivent être artisanales, simples, soit en bois, soit en maçonnerie enduite.

Dans le cas où ils ne sont pas fermés, les carports devront être accompagnés d'un traitement végétal au moins jusqu'à mi-hauteur de la construction ou bien d'une fermeture partielle.

Publicité :

Les maires doivent veiller à faire respecter le règlement national de publicité. Dans le cadre de l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité, les publicités sont interdites en zones A et N et limitées en zone urbaine.

Détail architectural à préserver :



En parcourant la vallée du Dropt, on voit régulièrement une spécificité constructive des charpentes traditionnelles.

Il s'agit d'une croupe très pentue alors que le toit a une pente douce.

Cette croupe se termine par un coyau qui fait que l'arêtier s'arrondit en bas de pente, pour rattraper la géométrie du toit.

On retrouve cette spécificité tout le long de la vallée jusqu'à Villeréal à l'Est.

Il convient de protéger ces détails constructifs.

S'ils venaient à se perdre, une partie de l'identité rurale locale se perdrait par la même occasion.

En préservant ce détail architectural, les savoirs-faire qui lui sont attachés seront, de fait, protégés.

ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENERGIES PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux solaires photovoltaïques :



Le recours aux panneaux solaires doit être intégré. Selon le contexte d'implantation, (centre ancien, faubourgs, quartier pavillonnaire, zone d'activités ou zone agricole et naturelle) les solutions doivent différer.

Accompagner les plantations, non taillées, en limites de parcelles pour masquer l'installation.

Pose sur le toit :

L'objectif est d'éviter l'effet de « pastille » ou de « timbre ».

Prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public et les formes générales

simples et rectangulaire. Éviter les panneaux à forme complexe découpés ou les décrochés. La pose est à privilégier sur les annexes, afin de préserver la maison principale.



Lorsqu'il n'y a pas d'annexes, les panneaux pourront être mis soit en bas de pente, de rive en rive, pour masquer totalement la couverture, soit au contraire en haut de pente, pour une pose en verrière symétrique sur les deux pans de toit.



La pose sur des croupes est à éviter, à moins de compléter la géométrie de la figure par des panneaux factices.

Une cohérence des teintes entre les panneaux et le matériau support est à rechercher.

Éviter les finitions brillantes et les cadres de teinte contrastée avec celle des panneaux.

Éviter les panneaux à effet de quadrillage.

Pose sur hangar agricole :

Les toitures en mono-pentes et les pentes inégales sont interdites.

La construction d'un nouveau hangar doit être en harmonie avec les autres hangars existants le cas échéant (hauteur, pente de toit, etc).

Éviter les panneaux à formes complexes, découpées ou décrochés.

Favoriser les teintes foncées ou à finition mate pour réduire la perception visuelle.

Éviter les cadres et structures de teintes contrastées.

Une cohérence des teintes entre les panneaux et le paysage est à rechercher.

Hauteur maximum de 10 m au faîtage.

ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

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

ARTICLE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS

Les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE 17 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PALOMBIERES ET CABANES DE PECHEURS

Les palombières et cabanes de pêcheurs sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble dans le règlement pour une emprise au sol de 20 m² maximum dans les zones A et N.

ARTICLE 18 PRISE EN COMPTE DE LA PALETTE DE COULEUR

Pour préserver le bâti et harmoniser les constructions sur le territoire communal, la palette de couleur du CAUE « *Des couleurs pour intégrer le bâti en Lot-et-Garonne* » suivante met en avant les teintes présentes dans cet environnement et qui doivent être respectés.

Le RAL 9016 a été remplacé par le RAL 7016.

NUANCIER ENDUITS – NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES – NUANCIER BARDAGE

NUANCIER ENDUITS			NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES						VOLETS – PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE – FENÊTRES
RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige	RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine	
									
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair	RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegris 2	RAL 7047 telegris 4	RAL 7002 gris olive	
									
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegris 4	RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun	
									
NUANCIER BARDAGE									
RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert	RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron	
									
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A	RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin	
									
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegris 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 7016 gris anthracite	
									
									FENÊTRES

Couvertures

Pour les couvertures, les teintes suivantes sont préconisées : rouge brique, teinte vieillie, deux tons, panachés etc.

		
Rouge	Rouge Nuance	Vieilli Nuance
		
Nuance Paille	Vieux Toits	Mistral
Terre d'Adhemar		

La notice élaborée dans le PLU est proposée pour accompagner la palette de couleur ci-dessus.

ARTICLE 19 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au stockage du matériel et à l'élevage des animaux. Également construction nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles, immeubles collectifs, résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences universitaires, résidences autonomie, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la	Épiceries, supermarchés, hypermarchés, activités commerciales avec vente de bien telles

Commerces et activités de service		vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	que boulangeries, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Résidences de villages, villages et maisons familiales de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport

Équipements d'intérêt collectif et services publics	publiques et assimilées		d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtres, opéras
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Églises, mosquées, temples
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination	Salles polyvalentes, maison de quartier, aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Construction aéronautique, métallurgique, maçonnerie, peinture automobile, ateliers de menuiserie,
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière,

		communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées	administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attractions, zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

RÈGLES RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

Les règles sont énoncées dans chaque secteur puisqu'elles sont différentes.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être édifiée :

- Soit de plain-pied.
- Soit en rez-de-chaussée avec étage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Exception :

Cette règle s'applique différemment :

- dans le cas de la construction d'annexes des habitations. La construction sera de plain-pied. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.
- dans le cas des habitations existantes limitrophes ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ; dans ce cas la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement existant.
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.
- en cas de reconstruction à l'identique.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées pour les voies communales :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- soit en retrait de minimum 5 m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées pour les voies départementales : sauf la RD 933

- un retrait de minimum 5 m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées pour la voie départementale D933 :

- soit un retrait de minimum 75 m par rapport à l'axe de la route.
- soit un retrait de 15 m minimum pour les zones concernées par l'amendement Dupont.

Exceptions :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.
- Pour la construction d'annexes à l'habitation.

2.2.2. Implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative.
- soit avec une marge de recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

2.3. **Caractéristiques architecturales**

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves ou existantes

Les toitures :

Les formes de la toiture du bâtiment principal sont laissées au choix des acquéreurs, mais une simplicité dans la forme est recommandée.

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une construction de type traditionnel et pour le bâtiment principal, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite de style canal ou romane.

La couleur des tuiles devra être du type « local » conformément à la palette des couleurs définie et la charpente présentera de faibles pentes.

Les châssis et procédés de captage solaire sont autorisés.

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

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

La couleur blanche est strictement interdite.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) est admise.

Le bardage bois est autorisé.

Clôtures :

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le portail fait partie de la clôture. Il doit y être intégré par la teinte, la forme et le matériau. Portail et clôture sont indissociables.

Un portail en rupture avec sa clôture, rompt l'harmonie.

De même, un portail isolé, sans clôture, n'a pas de sens.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

Pour les limites avec l'espace public :

- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 1 m, les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

Pour les limites séparatives :

- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 1,40 m, les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2 m.

Remarques :

- Toutes ces réalisations peuvent être doublées d'une haie composée d'essences locales conformément au guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » du Val de Garonne-Gascogne-Guyenne ;
- Les parties maçonnées devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris de jardin, les annexes et les extensions doivent être traitées avec le même soin que la construction principale et respectent la palette de couleur.

Les extensions doivent respecter les règles de composition de la construction principales.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

Les constructions annexes ne sont pas faites avec des matériaux de fortune.

Dans le cas des vérandas, la couleur devra être en harmonie avec l'existant.

2.3.3. Dispositions applicables aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture doivent être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

2.4. Stationnement

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement du midi sont obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les autres destinations, la quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, nombre de clients etc.) au regard du projet concerné.

Stationnement des vélos :

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

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

2.5. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être en espaces verts respectant le modelage initial du site.

Si des arbres sont déjà existants sur les parcelles, ils devront être dans la mesure du possible conservés sauf s'ils se trouvent dans l'emprise des futures constructions.

Leur présence indique une parfaite adaptation au site, il est recommandé de s'inspirer des essences présentes pour au moins 1/3 des végétaux.

En tout état de cause, les plantations devront s'inspirer du guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » en Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

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

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

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

3.1.1. Accès à la parcelle

Dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

3.1.2. Accès à la voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

Des caractéristiques particulières peuvent être édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Prévention des feux de forêts (dans les zones concernées)

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible, et dans le référentiel des essences locales.

3.2.5. Réseaux divers

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

3.2.6. Réseaux divers

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

3.2.7. Dispositions sur l'aménagement numérique

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

RÈGLES RELATIVES A CHAQUE ZONE

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre-bourg d'Agnac et d'Iffour organisée autour des églises.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Le développement et les extensions des activités économiques existantes.
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée.
- Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires dans les hameaux suffisamment desservis en réseaux.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Le développement et les extensions des activités économiques existantes.
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
 - Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée.
- Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ue et Uep

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone urbaine (Ue) est destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

La zone urbaine (Uep) est destinée à accueillir le parc public de la commune.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

Zone Uep :

Toutes les constructions sont interdites sur cette zone.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Zone Ue :

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer ; Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Uf

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone Uf : zone urbaine fermée en raison de la présence de réseaux insuffisants.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les extensions, l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.
- La reconstruction suite à sinistre ou le changement de destination des constructions vers un usage d'habitation.
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :
 - dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal.
 - La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la valeur 60 m² d'emprise au sol.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés sous conditions qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE UL et Ut

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone urbaine (UL) est destinée à accueillir les activités à vocation de loisirs.

La zone urbaine (Ut) est destinée à accueillir les activités à vocation touristique.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité hôtelière et touristique existantes.
- Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE Ux

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, 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.»

La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités.

Cette zone est destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer ; Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
 - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Exceptions :

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

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.
- Pour les constructions d'éléments techniques (silo, cheminées...)

2.2. Caractéristiques architecturales des constructions autres qu'à usage d'habitation

Les constructions :

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

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées.

Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière.

Les matériaux type aggloméré à nu, contreplaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

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

Le bardage bois est autorisé.

Clôtures :

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

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2,50 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut de 1 m de haut maximum (en dehors des zones inondables), surplombé d'un grillagé ou végétalisé.

Pour les limites séparatives :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2,50 mètres ;
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 1,40 m. Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

2.3. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

Les panneaux photovoltaïques et ombrières photovoltaïques ne sont autorisés que sur des espaces déjà artificialisés (couverture de parking ou sur les bâtiments).

2.4. Caractéristiques des constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

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

La couleur blanche est interdite.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) est admise.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Cette zone est destinée à accueillir les constructions à vocation d'habitat et/ou activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		

	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
	Industrie	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Le développement et les extensions des activités économiques existantes.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUx

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Cette zone est destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
- L'ouverture de carrières.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer ; Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
 - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

L'urbanisation de la zone devra respecter les Orientations d'Aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Exceptions :

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

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.
- Pour les constructions d'éléments techniques (silo, cheminées...).

2.2. Caractéristiques architecturales des constructions autres qu'à usage d'habitation

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées.

Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière.

Les matériaux type aggloméré à nu, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

Clôture :

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

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2,50 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive.
- soit, d'un grillage.
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

Pour les limites séparatives :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas excéder 2,50 mètres.
- Dans le cas de la réalisation d'un muret ou d'un mur bahut, la hauteur maximale est fixée à 1,40 m. Les murets ou les murs bahuts pourront être surmontés par un grillage, une clôture bois ou métallique ajourée.

2.3. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

Les panneaux photovoltaïques et ombrières photovoltaïques ne sont autorisés que sur des espaces déjà artificialisés (couverture de parking ou sur les bâtiments).

2.4. Caractéristiques des constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

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

La couleur blanche est strictement interdite.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) est admise.

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE AUe

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Cette zone est destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	

	Lieux de culte		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer ; Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sous conditions qu'ils soient compatibles avec les usages agricoles.

Les extensions des habitations existantes :

Les extensions doivent être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

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

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

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

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

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

Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la valeur suivante :

- 60 m² d'emprise au sol ;

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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

Changement de destination :

Sous réserve de l'accord de la CDPENAF, le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité).

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARCHITECTURALE,

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Il n'y a pas de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles

2.2. Implantation

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses doivent respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante située en zone A.

Des dérogations pourront être prévues :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

Règle d'implantation des constructions agricoles par rapport aux bâtiments remarquables

Les constructions à usage agricole seront implantées à une distance de minimum 150 m des éléments remarquables identifiés et repérés sur le règlement graphique.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Ces derniers doivent être recouverts d'un enduit conformément à la palette définie.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures à usage agricole sont limitées à 2,50 mètres.

En tout état de cause, les plantations devront s'inspirer du guide « Plantation d'arbres et d'arbustes » en Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

2.3.2. Les dispositions applicables aux changements de destination

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

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

La couleur blanche est strictement interdite.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) est admise.

Les toitures :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs

RÈGLES RELATIVES A LA ZONE N et NL

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

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

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités existantes.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Zone N :

Sont admis sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sous conditions qu'ils soient compatibles avec les usages agricoles.

Les extensions des habitations existantes :

Les extensions doivent être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

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

L'extension cumulée ne doit pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m² de la surface de plancher ;
- 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

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

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

Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe doit être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la valeur suivante :

- 60 m² d'emprise au sol ;

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

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

Zone NL :

Sont admises :

Les utilisations et occupations du sol liées aux activités de loisirs de plein-air.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Il n'y a pas de hauteur maximale pour les constructions relatives aux destinations « exploitations agricoles et forestières ».

2.2. Implantation

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :

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

Des dérogations pourront être prévues :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.