



©JackF

## 3 – REGLEMENT

### 3.1 – Règlement écrit

| Procédure                   | Prescription | Arrêt      | Approbation                            |
|-----------------------------|--------------|------------|----------------------------------------|
| Elaboration                 | 19/11/1998   | 29/03/2004 | 14/02/2005<br>01/03/2006<br>02/04/2007 |
| Révision n°1                | 22/06/2008   | 10/01/2011 | 24/10/2011                             |
| Modification simplifiée n°1 | /            | /          | 27/01/2014                             |
| Modification simplifiée n°2 | /            | /          | 27/10/2014                             |
| Modification simplifiée n°3 | /            | /          | 15/12/2014                             |
| Modification simplifiée n°4 | 17/03/2015   | /          | 18/05/2015                             |
| Mise à jour                 | /            | /          | 31/12/2015                             |
| Révision n°2                | 02/11/2015   | 06/05/2019 | 16/11/2020                             |
| Modification simplifiée n°1 | 19/04/2022   | /          | 21/11/2022                             |
| Modification n°1            | 17/05/2021   | /          | 23/01/2023                             |
| Révision n°3                | 13/06/2022   | 17/07/2025 | 02/03/2026                             |

# SOMMAIRE

## Table des matières

|                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE :</b>                                                                                                                                   | <b>8</b>  |
| <b>Contenu du règlement</b>                                                                                                                          | <b>9</b>  |
| 1. Le règlement graphique                                                                                                                            | 9         |
| 2. Le règlement écrit                                                                                                                                | 9         |
| 3. Les différents types de zone                                                                                                                      | 10        |
| <b>Articulation du règlement avec les autres pièces du plu</b>                                                                                       | <b>13</b> |
| 1. Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)                                                                           | 13        |
| 2. Avec les annexes du PLU                                                                                                                           | 13        |
| <b>LES DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                                                    | <b>14</b> |
| <b>Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme</b>                                                                                     | <b>14</b> |
| <b>Secteurs de prescriptions particulières en annexes du dossier de PLU</b>                                                                          | <b>14</b> |
| <b>Application des dispositions générales prévues au code de l'urbanisme</b>                                                                         | <b>16</b> |
| <b>Secteurs de prescriptions particulières indiqués sur le document graphique</b>                                                                    | <b>18</b> |
| 1. Les prescriptions applicables pour la préservation de la Trame Verte et Bleue                                                                     | 18        |
| 2. Les prescriptions applicables pour la préservation du patrimoine                                                                                  | 20        |
| 3. Les autres prescriptions applicables au territoire                                                                                                | 22        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>                                                                                                   | <b>25</b> |
| <b>Implantation des constructions</b>                                                                                                                | <b>25</b> |
| <b>Stationnement</b>                                                                                                                                 | <b>26</b> |
| <b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>                                                                                                   | <b>28</b> |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                                                                                                      | <b>29</b> |
| <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>                                                                                                     | <b>35</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA</b>                                                                                                         | <b>36</b> |
| <b>CHAPITRE UA-I : destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>                                                          | <b>37</b> |
| ARTICLE UA-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | 37        |
| ARTICLE UA-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités                                           | 40        |
| ARTICLE UA-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE                                                                                                     | 42        |

|                                                                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE UA-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                   | <b>42</b> |
| ARTICLE UA-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                       | 42        |
| ARTICLE UA-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 45        |
| ARTICLE UA-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 49        |
| ARTICLE UA-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                      | 50        |
| <b>CHAPITRE UA-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                       | <b>51</b> |
| ARTICLE UA-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                       | 51        |
| ARTICLE UA-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                          | 51        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>                                                                                                          | <b>52</b> |
| ARTICLE UB-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 53        |
| ARTICLE UB-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités.....                                            | 56        |
| <b>CHAPITRE UB-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                   | <b>58</b> |
| ARTICLE UB-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                       | 58        |
| ARTICLE UB-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 61        |
| ARTICLE UB-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 64        |
| ARTICLE UB-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                      | 65        |
| <b>CHAPITRE UB-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                       | <b>67</b> |
| ARTICLE UB-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                       | 67        |
| ARTICLE UB-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                          | 67        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>                                                                                                          | <b>68</b> |
| ARTICLE UC-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 69        |
| ARTICLE UC-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités.....                                            | 72        |
| ARTICLE UC-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                                                     | 74        |
| <b>CHAPITRE UC-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                   | <b>74</b> |
| ARTICLE UC-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                       | 74        |
| ARTICLE UC-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 77        |
| ARTICLE UC-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 80        |
| ARTICLE UC-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                      | 81        |
| <b>CHAPITRE UC-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                       | <b>83</b> |
| ARTICLE UC-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                       | 83        |
| ARTICLE UC-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                          | 83        |

|                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE/UGv .....</b>                                                                                                         | <b>84</b>  |
| ARTICLE UE/UGv-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 85         |
| ARTICLE UE/UGv-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités .....                                           | 87         |
| ARTICLE UE-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                                                         | 89         |
| <b>CHAPITRE UE/UGv-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                   | <b>90</b>  |
| ARTICLE UE/UGv-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                       | 90         |
| ARTICLE UE/UGv-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 92         |
| ARTICLE UE/UGv-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 94         |
| ARTICLE UE/UGv-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                      | 94         |
| <b>CHAPITRE UE/UGv-III : Equipements et réseaux .....</b>                                                                                                      | <b>96</b>  |
| ARTICLE UE/UGv-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                       | 96         |
| ARTICLE UE/UGv-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                          | 96         |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....</b>                                                                                                             | <b>97</b>  |
| ARTICLE UF-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....     | 98         |
| ARTICLE UF-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités .....                                               | 100        |
| ARTICLE UF-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                                                         | 101        |
| <b>CHAPITRE UF-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                       | <b>102</b> |
| ARTICLE UF-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                           | 102        |
| ARTICLE UF-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                         | 104        |
| ARTICLE UF-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                            | 107        |
| ARTICLE UF-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                          | 108        |
| <b>CHAPITRE UF-III : Equipements et réseaux .....</b>                                                                                                          | <b>110</b> |
| ARTICLE UF-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                           | 110        |
| ARTICLE UF-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                              | 110        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX/UY .....</b>                                                                                                          | <b>111</b> |
| ARTICLE UX/UY-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....  | 112        |
| ARTICLE UX/UY-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités .....                                            | 115        |
| ARTICLE UX/UY-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                                                      | 117        |
| <b>CHAPITRE UX/UY-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>                                                    | <b>118</b> |
| ARTICLE UX/UY-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                        | 118        |

|                                                                                                                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTICLE UX/UY-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                                                          | 120        |
| ARTICLE UX/UY-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des<br>abords des constructions.....                                         | 122        |
| ARTICLE UX/UY-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                          | 123        |
| <b>CHAPITRE UX/UY-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                           | <b>125</b> |
| ARTICLE UX/UY-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                           | 125        |
| Voir les dispositions générales.....                                                                                                                              | 125        |
| ARTICLE UX/UY-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                              | 125        |
| <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>                                                                                                        | <b>126</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU .....</b>                                                                                                               | <b>127</b> |
| ARTICLE 1AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,<br>constructions et activités, destinations et sous-destinations .....    | 128        |
| ARTICLE 1AU-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et<br>activités.....                                               | 130        |
| ARTICLE 1AU-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                                                           | 132        |
| <b>CHAPITRE 1AU-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et<br/>paysagères.....</b>                                                     | <b>132</b> |
| ARTICLE 1AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                             | 132        |
| ARTICLE 1AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                           | 134        |
| ARTICLE 1AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des<br>abords des constructions.....                                           | 137        |
| ARTICLE 1AU-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                            | 139        |
| <b>CHAPITRE 1AU-III : Equipements et réseaux .....</b>                                                                                                            | <b>140</b> |
| ARTICLE 1AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                             | 140        |
| ARTICLE 1AU-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                                | 140        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX/1AUY .....</b>                                                                                                         | <b>141</b> |
| ARTICLE 1AUX-Y-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols,<br>constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 142        |
| ARTICLE 1AUX-Y-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations,<br>constructions et activités .....                                           | 145        |
| ARTICLE 1AUX-Y-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....                                                                                                         | 148        |
| <b>CHAPITRE 1AUX-Y-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et<br/>paysagères.....</b>                                                  | <b>149</b> |
| ARTICLE 1AUX-Y-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                          | 149        |
| ARTICLE 1AUX-Y-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                        | 151        |
| ARTICLE 1AUX-Y-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des<br>abords des constructions.....                                        | 153        |
| ARTICLE 1AUX-Y-II-4 : Stationnement.....                                                                                                                          | 154        |
| <b>CHAPITRE 1AUX-Y-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                          | <b>156</b> |
| ARTICLE 1AUX-Y-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                          | 156        |



|                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTICLE 1AUX-Y-III-2 : Desserte par les réseaux.....                                                                                                      | 156        |
| <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>                                                                                                    | <b>157</b> |
| <b>CHAPITRE A-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</b>                                                           | <b>158</b> |
| ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 158        |
| ARTICLE A-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ..... | 164        |
| ARTICLE A-I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale .....                                                                                                     | 166        |
| <b>CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>                                                      | <b>166</b> |
| ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions.....                                                                                        | 166        |
| ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 168        |
| ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 171        |
| ARTICLE A-II-4 : Stationnement.....                                                                                                                       | 172        |
| <b>CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>                                                                                                      | <b>172</b> |
| ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....                                                                                        | 172        |
| Voir les dispositions générales.....                                                                                                                      | 172        |
| ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux.....                                                                                                           | 172        |
| <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>                                                                                                  | <b>173</b> |
| <b>CHAPITRE N-I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>                                                                | <b>174</b> |
| ARTICLE N-I-1 : Destinations et sous-destinations .....                                                                                                   | 174        |
| ARTICLE N-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités.....                                            | 180        |
| ARTICLE N-I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....                                                                                                      | 181        |
| <b>CHAPITRE N-II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>                                                       | <b>182</b> |
| ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....                                                                                       | 182        |
| ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                                                     | 184        |
| ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....                                        | 187        |
| ARTICLE N-II-4 : Stationnement .....                                                                                                                      | 188        |
| <b>CHAPITRE N-III : Equipements et réseaux.....</b>                                                                                                       | <b>188</b> |
| ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                                       | 188        |
| Voir les dispositions générales.....                                                                                                                      | 188        |
| ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux .....                                                                                                          | 188        |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                                                                                                      | <b>189</b> |

|                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ANNEXES .....</b>                                                                      | <b>205</b> |
| <b>Annexe 1 : Liste indicative des végétaux adaptés au Pays Val de Garonne – Gascogne</b> | <b>205</b> |
| <b>Annexe 2 : Nuanciers de couleurs .....</b>                                             | <b>206</b> |
| <b>Annexe 3 : secteurs de centre, périphéries et faubourgs.....</b>                       | <b>208</b> |

# PREAMBULE :



Le règlement d'un PLU est composé d'un **règlement graphique** (plan de zonage) et d'un **règlement écrit**. Ces deux pièces sont complémentaires et doivent être analysées conjointement.

Le règlement d'un PLU (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) « fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#) ».

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le mot « règlement » désigne l'ensemble formé, d'une part, de ce que l'on peut appeler le « règlement écrit » et, d'autre part, de ce que le code désigne comme les « documents graphiques » du règlement. Le règlement écrit « fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune (des) zones » (Code de l'urbanisme, art. R. 123-4). Il est donc subdivisé en autant de « règlements de zone » qu'il y a de zones.

Le règlement écrit énonce pour chaque type de zones définies au règlement graphique les règles applicables selon **neuf articles** qui réglementent, entre autres, la vocation des constructions admises, leurs implantations par rapport aux limites séparatives ou aux voies publiques, l'emprise au sol et la hauteur des constructions, le stationnement, etc.

**Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.**



# CONTENU DU REGLEMENT

## 1. Le règlement graphique

- Il délimite les différentes zones (U, AU, A et N) et précise les sous zonages (Ua, Ub, Uc...)
- Les prescriptions graphiques applicables au territoire,  
Les différentes zones du territoire dans lesquelles s'appliquent des règles spécifiques,  
Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),  
Les emplacements réservés,  
Le patrimoine bâti et paysager à préserver,  
Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue,  
Les bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

## 2. Le règlement écrit

Il précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

*Exemples de demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire pour tout travaux à formuler auprès du service urbanisme de la Mairie (schéma non exhaustif).*



### 3. Les différents types de zone

#### ■ Zones urbaines | Dites zones « U »

Peuvent être classés 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.

#### ■ Zones à urbaniser | Dites zones « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

#### ■ Zones agricoles | 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.

#### ■ Zones naturelles | 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 9 articles qui s'organisent de la manière suivante :

### **DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

- **1. Destinations et sous-destinations**
- **2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
- **3. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- **4. Volumétrie et implantation des constructions**
- **5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
- **7. Stationnement**

### **EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- **8. Desserte par les voies publiques ou privées**
- **9. Desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions.

Toute construction est règlementée à travers les destinations et sous-destinations suivantes :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                            | Exploitation agricole                                                              |
|                                                                | Exploitation forestière                                                            |
| Habitation                                                     | Logement                                                                           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |
| Commerce et activités de service                               | Artisanat et commerce de détail                                                    |
|                                                                | Restauration                                                                       |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |
|                                                                | Activité de service avec accueil d'une clientèle                                   |
|                                                                | Hôtels                                                                             |
|                                                                | Autre hébergement touristique                                                      |
|                                                                | Cinéma                                                                             |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                                                | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |
|                                                                | Salles d'art et de spectacles                                                      |
|                                                                | Équipements sportifs                                                               |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     |
|                                                                | Autres équipements recevant du public                                              |
| Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |
|                                                                | Bureau                                                                             |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |

Les définitions complètes sont insérées dans le glossaire du présent règlement écrit.

(Définitions arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme).

## ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

### 1. Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### Légende du règlement graphique



Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP définissent des principes d'aménagement mais également viennent préciser la manière dont les parcelles doivent être aménagées.

Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux attendu sur ces sites et concerné par des OAP doit :

- Être conforme aux dispositions du règlement écrit de la zone concernée par le projet.
- Être compatible avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP correspondante : principes communs et principes spécifiques au secteur concerné par le projet.

### 2. Avec les annexes du PLU

Les annexes du PLU regroupent plusieurs documents :

**Servitudes d'utilité publique (SUP) :** Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), protections au titre des Monuments Historiques (sites ou bâtiments inscrits ou classés et leurs abords), servitudes radioélectriques, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

**Annexes sanitaires :** Réseaux d'adduction d'eau potable (AEP), schémas d'assainissement collectif, cartes d'aptitude au sol de l'assainissement non collectif, règlements d'assainissement, réseaux de chaleur, organisation de la collecte des déchets, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter les règlements applicables.

**Annexes relatives aux risques :** Marge de recul aux abords des voies à grande circulation, Plan de Prévention du Risque retrait/gonflement des argiles et Plan de Prévention des Risques Inondation, cartographie informative des zones inondables (CIZI), classement sonore aux abords des infrastructures de transport terrestre, etc.

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte ou de conformité, selon les cas.

**Autres annexes complémentaires :** Zones d'aménagement concerté, périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, pacte urbain...

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte aux projets d'urbanisme.

# LES DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Marmande.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées, sur toute la commune.

## SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLU

Sont également applicables au territoire communal :

### *Les servitudes d'utilité publique*

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU.

Le zonage identifie cependant, pour information et report aux annexes, deux types de **servitudes d'utilité publique** :

### ► La protection au titre des monuments historiques

#### Légende du règlement graphique



Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans les périmètres de l'ensemble urbain du centre-ville et des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection. Dans le périmètre délimité des abords (PDA), les travaux seront ainsi soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (Périmètres des Abords).



## ► Le Plan de Prévention des risques (PPR)

Légende du règlement graphique



Zone de risque inondation PPRI Garonne

Les PPR approuvés constituent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLU. Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

**Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)** du bassin Adour-Garonne, approuvé en mars 2022, s'applique sur le district hydrographique. Les districts géographiques définissent ensuite des Territoires à Risques important d'Inondation (TRI) correspondant à des territoires où les enjeux humains, sociaux et économiques potentiellement exposés aux inondations sont importants. L'identification d'un TRI implique la mise en place d'une cartographie et d'une stratégie locale. La commune de Marmande étant exposé à un risque de crues par débordement de la Garonne, le **TRI de Tonneins-Marmande** a été défini, s'appliquant sur 19 communes du Val de Garonne. Marmande est donc concernée par la **Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)** relative au TRI Tonneins-Marmande, élaborée en 2017.

Marmande est également concernée par le **Programme d'Actions de Prévention des Inondation (PAPI)** d'intention de la Garonne Marmandaise, porté par Val de Garonne Agglomération, en partenariat avec la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas et les services de l'Etat.

La commune est concernée par le **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du Marmandais**, approuvé le 7 septembre 2010 et modifié le 17 mars 2020. Le PPRi est un document qui régleme toute occupation et utilisation des sols dans les zones inondables.

Enfin, la commune est soumise à un **Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN)** notamment en ce qui concerne les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

## *L'Atlas des zones inondables du Bouilhats (AZI)*

Légende du règlement graphique



Aléa inondation (AZI du Bouilhats)

L'atlas des zones inondable est un document informatif permettant de renseigner sur le risque inondation par débordement de cours d'eau.

Lors de demande d'instruction, le service prévention des risques de la DDT 47 prendra en compte ce risque. L'atlas des zones inondables figure donc comme information sur le plan de zonage.

## *La réglementation locale de publicité*

Toute publicité devra respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent PLU.

## APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### *Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du C.U.)*

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée 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.

### *Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3° du C.U.)*

Rappel du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

### *Permis de démolir*

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

### *Édification de clôtures soumise à déclaration préalable*

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### *Adaptations mineures (article L.152-3 du C.U.)*

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

### *Ouvrages publics d'intérêt collectif*

Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs spécifiques.

### *Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone*

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### *Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU*

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique. Celui-ci est placé en fin du présent document.

## SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

### 1. Les prescriptions applicables pour la préservation de la Trame Verte et Bleue

#### ► Espaces Boisés Classés

Légende du règlement graphique



Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ► Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Légendes du règlement graphique



Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU



Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU



Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### • Dispositions générales

Les espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Des destructions sont autorisées que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice\* en dehors de ce secteur contraint.
- Entretien de la ripisylve. L'entretien de la ripisylve regroupe toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales.

- Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
- Travaux d'aménagement correctement intégrés dans le paysage, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve d'une replantation compensatrice\*.

- **Dispositions spécifiques aux corridors écologiques constituant la trame bleue**



Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU

- **Dispositions spécifiques aux zones humides (identifiées comme « Zone humide »)**



Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

- Toute construction, extension, aménagement.
- Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.

- Aux travaux d'entretien, de sécurisation ou de restauration des zones humides ;
- Aux opérations d'entretiens et de gestion de la ripisylve

## 2. Les prescriptions applicables pour la préservation du patrimoine

### ► Éléments de patrimoine bâti et paysager

#### Légende du règlement graphique

-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L.151-19 du CU

En application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

#### • Dispositions générales

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un de ces éléments paysagers doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

#### • Dispositions pour les éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière

Il s'agit de sauvegarder :

- Les bâtiments et leurs annexes,
- Les murs en pierre,
- Les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...),
- Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent les façades, portails, porches, ...

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme, pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

Préserver l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics. Les éventuelles adjonctions de

constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement.

En cas de travaux de reconstruction, de restauration, ou d'extension, mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

- **Dispositions pour les éléments de patrimoine végétal et paysager**

Il est interdit de :

- D'altérer le caractère paysager de l'élément de patrimoine,
- De défricher ou d'abattre des arbres protégés ou identifiés, sauf dérogation accordée à la suite d'une demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits (coupe de grandes sections du tronc ou des branches principales qui donne lieu à de nouvelles branches moins saines qui peuvent venir déstructurer l'aspect esthétique de l'arbre d'origine).
- Construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige et alignements identifiés, ainsi que des Espaces Boisés Classés. Pour des bâtiments annexes de faible taille (surface de plancher inférieure à 10 m²), cette distance peut être réduite à 8 m,
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces paysagers identifiés,
- Minéraliser les espaces paysagers identifiés.

Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.

- **Dispositions particulières aux périmètres de protection du patrimoine**

*Légende du règlement graphique*



Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Dans ces périmètres, les constructions sont autorisées mais doivent répondre aux prescriptions édictées ci-dessous :

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

L'implantation des antennes relais de télécommunication sont interdites.

**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** 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. Il convient de privilégier un le liner de teinte sombre ou neutre pour plus de discrétion. Il peut être gris foncé, bleu marine,



vert bouteille, ocre, sable...etc. Un accompagnement végétal pour plus de discrétion est souhaitable.

**Les centrales photovoltaïques au sol ou agri-photovoltaïques** sont interdites dans le périmètre.

**Carports** : Les constructions doivent être simples, en privilégiant le bois ou la maçonnerie enduite, plutôt qu'un aspect métallique.

**Panneaux solaires en toiture** : 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.

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.

#### ► Ligne de crête

Légende du règlement graphique

— Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Sur les routes identifiées comme étant des lignes de crêtes au document graphique du règlement, les dispositifs de clôture de la parcelle le long de la voirie ne devront pas limiter les vues lointaines sur le paysage environnant.

Également, les constructions doivent être implantées selon une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes.

### 3. Les autres prescriptions applicables au territoire

#### ► Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, naturelle ou forestière

Légende du règlement graphique

★ Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

En application des articles L151-11-2° et R151-35 du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLU identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en zone agricole, et de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en zone naturelle et forestière.

Le présent règlement définit les règles applicables à ces changements de destination. Dans tous les cas, le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les nouvelles destinations.

Les destinations des constructions sont définies dans le lexique du règlement du PLU

### ► Les emplacements réservés

Légende du règlement graphique



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du CU



Emplacement réservé pour Mixité Sociale au titre de l'article L151-41 du CU

En application des articles L151-38 à 42 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU comporte des emplacements réservés destinés :

- À des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts,
- À la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.

### ► Les linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés

Légende du règlement graphique



Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelles protégés (cf 3.1 règlement écrit)

Le Document Graphique identifie les sections de voies publiques le long desquelles les projets de changements de destination ou d'aménagement de constructions sont interdits ou soumis à condition.

Des règles différenciées sont prévues à l'article 1.3 du règlement de la zone UA, selon le Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés qui est concerné.

Le PLU identifie 6 linéaires distincts, numérotés et dénommés comme suit :

- N°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé
- N°2 Toupinerie-Boyé
- N°3 Léopold Faye-Comoedia
- N°4 Léopold Faye-Canton pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton »
- N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton »
- N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton » et « Lestang »

### ► Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières

Légende du règlement graphique



Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)

La création de locaux d'habitation en rez-de-chaussée des immeubles, par changement de destination de locaux ayant une destination initiale de « Commerces et activités de service », ou par construction neuve, est interdite le long des « linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés » suivants :

- N°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé
- N°2 Toupinerie-Boyé
- N°3 Léopold Faye-Comoedia
- N°4 Léopold Faye-Canton pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton »
- N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton »
- N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur de l'îlot « Canton » et « Lestang »

Le long des « linéaires de commerce et de mixité fonctionnelle protégés », l'aménagement des constructions comportant des locaux de « commerce et activités de service.

En dehors des cas visés, la destination "habitation" n'est pas règlementée.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### *a) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :

- Pour les bâtiments, aux bords extérieurs des constructions et non aux bords intérieurs
- Dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
- Pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.

Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :

- Par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
- Par rapport aux plans d'alignement applicables, lorsqu'ils existent,
- Ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques, sauf disposition contraire précisée le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

### *b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les règles d'implantation en limites séparatives ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :

- Pour les bâtiments, aux bords extérieurs des constructions et non aux bords intérieurs (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- Dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
- Pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.

Les règles d'implantation en limites séparatives ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :

- Par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,

- Par rapport aux espaces dans lesquels la circulation automobile est impossible (cf. définition "Voies et emprises publiques").

### *c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Les règles d'implantation s'appliquent :

- Pour les bâtiments, aux bords extérieurs des constructions et non aux bords intérieurs (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- Dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- Pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

### *d) Constructions et éléments bâtis autorisés dans les marges de recul*

A l'intérieur des marges de recul définies dans le règlement par rapport aux voies et aux emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, ou entre constructions sur une même unité foncière, sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées dans le corps des règles de zones du PLU :

- Les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
- Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières étant soumises aux dispositions applicables aux constructions),
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics
- Les clôtures.

### *e) Application dans le cas des ouvrages de transport d'électricité*

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (> 50.000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et/ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité "HTB", admis au titre de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## **STATIONNEMENT**

### *a) Règles et modalités d'application générales*

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers. Les places de

stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

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

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

Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède 40 m<sup>2</sup>, les obligations minimales prévues aux articles « 4 : Stationnement » ne s'appliquent pas.

En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle. Il ne sera exigé que les places de stationnement nouvelles engendrées par le projet.

Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.

Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

Toutefois, si le Règlement de zone le prévoit, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.

Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :

- Les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
- Les obligations prévues au Code de la Construction de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

### **b) Mutualisation des stationnements**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- Chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-avant,
- Les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### *a) Condition d'accès*

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, positionnement et pente.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- Des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- Des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

Les passages sous porche doivent ménager une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

A l'occasion d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager, il pourra être demandé la réalisation de voies piétonnes ouvertes au public, reliant des espaces publics de part et d'autre du projet, soit en passage en rez-de-chaussée, soit en bordures de voies ou d'opération.

### *b) Conditions de desserte par les voies automobiles*

#### ■ Règles générales

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- Permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
- En cas de demande de rétrocession dans le domaine public, l'aménageur devra répondre aux exigences techniques précisées dans le document intitulé "cahier des charges du lotissement" établi par la collectivité.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP et le règlement



de voirie du gestionnaire compétent. En l'absence d'exigence définie aux OAP, la création d'impasse est admise :

- Soit lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permettent pas d'autre solution. Dans ce cas, la longueur de l'impasse ne peut excéder 75 mètres,
- Soit dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour, d'un virage, d'une "côte" niveau altimétrique en agglomération et 50m hors agglomération.

#### ■ Aménagements pour le retournement des véhicules et collecte des déchets ménagers

Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant aux du service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.

#### ■ Dimensions

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée (hors stationnement et piétonnier) :

- De 3,5 mètres minimum pour les voies en sens unique,
- De 5 mètres minimum pour les voies à double sens.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises dans le cas de voies desservant des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.

### *c) Conditions de desserte par les pistes cyclables et chemins piétonnier*

Les opérations d'aménagement de plus de 2 logements ou 2 lots doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **a) Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### **b) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

#### **Assainissement collectif :**

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

#### **Assainissement non collectif :**

En l'absence d'assainissement collectif, (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés publics sera subordonné à l'avis de l'autorité gestionnaire.

### **c) Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin, ...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :

- Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
- Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
- La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

| Le projet...                                                                                    | présente une perméabilité favorable à l'infiltration ( $>10^{-6}$ m/s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ( $<10^{-6}$ m/s)                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)</b>       | La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ( $>P20$ ) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 3 l/s/ha maximum. | La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 3l/s/ha maximum. |
| <b>n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)</b> | La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ( $>P20$ ) en moins de 48 heures.                                                                                                                          | Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».                                                                                                                 |

Le débit de fuite mentionné ci-dessus de 3l/s/ha est le débit maximum autorisé. Toutefois, l'autorité compétente pourra appliquer des débits inférieurs voire nuls selon les particularités du terrain et de son environnement.

Le système de rétention/stockage/infiltration qui permet l'écêtement du volume d'eau doit être décrit (étude de sol + tests de perméabilité + note de calcul+ plans) dans le projet pour validation du gestionnaire du réseau.

Tout fossé et cours d'eau existants doivent être conservés et entretenus au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Une végétation locale assez dense et suffisamment haute devra être mise en place pour empêcher l'impact visuel des bassins de rétention lorsque ceux-ci sont mis en place dans le cadre d'un projet de construction.

#### *d) Electricité et ouvrages exploités par RTE*

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain.

Les opérations doivent prévoir le raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre ou autre), en prévoyant par exemple des fourreaux en attente.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et sont liés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». Au regard de leurs spécificités, ces ouvrages sont soumis à des dispositions particulières précisées ci-après.

##### ■ Lignes électriques Haute Tension (HTB)

Nonobstant le règlement de chaque zone et les dispositions relatives des présentes dispositions générales et particulières relatives au patrimoine naturel et à la trame verte et bleue, sont autorisés sur l'ensemble du territoire :

- Les constructions et installations de lignes électriques Haute Tension (HTB) ;
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages ;
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à ces constructions, installations et travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

##### ■ Postes de transformation

Les règles relatives à :

- La hauteur et/ou aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire
- L'aspect extérieur des constructions
- L'emprise au sol des constructions
- La performance énergétique et environnementale des constructions
- Aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
- Aux conditions de desserte par les réseaux publics
- Aux implantations par rapport aux voies publiques
- Aux implantations par rapport aux limites séparatives
- Aux aires de stationnement
- Aux espaces libres

ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages gérés par RTE.

#### **e) Télécommunication numérique**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma de desserte du Très Haut Débit de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

#### **f) Les locaux et installations**

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux (notamment communication, distribution d'énergie) doivent être intégrés aux constructions et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, sans l'impacter.

Dans le cas où le domaine public est impacté, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de travaux auprès de l'autorité gestionnaire.

#### **g) Collecte des déchets**

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

#### **h) Equipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées. La mise en place de dispositifs dédiés à la production d'énergies renouvelables devra s'appuyer sur la charte des énergies renouvelables du Val de Garonne Agglomération.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne devront pas nuire à la qualité des paysages et des sites. Une végétation locale suffisante devra permettre leur bonne intégration dans l'environnement pour empêcher tout impact visuel. Dans la mesure du possible, l'installation de

ces panneaux devra préférentiellement se faire sur les constructions. Les panneaux photovoltaïques posés sur les balcons et les mâts seront interdits. Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être intégrés au plan de la toiture ou en sur imposition (sauf avis contraire de l'ABF pour les constructions concernées).

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.

Conformément à la loi APER de 2023, des panneaux photovoltaïques sur ombrières doivent être implantés sur les parkings existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023 dès lors que ces derniers font plus de 1500m<sup>2</sup>, et ce sur au moins 50% de leur superficie. Afin de réaliser ces équipements, le recul par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementé.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle comprend :

- ▶ Zone **UA** | Zone correspondant au cœur de ville en secteur protégé au titre des monuments historiques de forte densité
- ▶ Zone **UB** | Secteur de faubourgs en première couronne de centre-ville, d'occupation diversifiée dans les formes et fonctions
- ▶ Zone **UC** | Secteur à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs
- ▶ Zone **UF** | Ensembles urbains d'habitat et de hameaux, dont la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant
- ▶ Zones **UX/UY** | Zones destinées à accueillir des activités économiques
  - Secteur **UX** | Espace destiné à l'accueil d'activité commerciale ou de service
  - Secteur **UY** | Espace destiné à accueillir des activités industrielles ou artisanales de production
- ▶ Zones **UE** | Zones destinées à l'accueil des constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif
  - Secteur **UE** | Site de grands équipements, infrastructures ou services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs
  - Secteur **UGv** | Terrain aménagé destiné à l'accueil des gens du voyage

## RAPPEL :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.  
Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

### ■ Caractéristiques des secteurs UA

La zone urbaine UA couvre le centre-ville de Marmande, comprenant les secteurs des boulevards et des principales entrées de ville.

Ce périmètre correspond également au périmètre du PDA (Périmètre Délimité des Abords) en lien avec la protection des monuments historiques.



## CHAPITRE UA-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE UA-I-1: Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### UA-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|                                                                                     |                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----|
|    | Constructions nouvelles autorisées                                | UA |
|   | Constructions nouvelles admises sous conditions<br>(cf. ci-après) |    |
|  | Constructions nouvelles interdites                                |    |
| HABITATIONS                                                                         |                                                                   |    |
| Logements                                                                           |                                                                   | ✓* |
| Hébergements                                                                        |                                                                   | ✓* |
| COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES                                                  |                                                                   |    |
| Artisanat et commerce de détail                                                     |                                                                   | ✓* |
| Restauration                                                                        |                                                                   | ✓* |
| Commerce de gros                                                                    |                                                                   | ✓* |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                     |                                                                   | ✓* |
| Hôtels                                                                              |                                                                   | ✓* |
| Autres hébergements touristiques                                                    |                                                                   | ✓* |
| Cinémas                                                                             |                                                                   | ✓  |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                 |                                                                   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |                                                                   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés         |                                                                   | ✓* |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |                                                                   | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                      |                                                                   | ✓  |
| Equipements sportifs                                                                |                                                                   | ✓  |
| Lieux de culte                                                                      |                                                                   | ✓  |
| Autres équipements recevant du public                                               |                                                                   | ✓* |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES                  |                                                                   |    |
| Industries                                                                          |                                                                   | ⊘  |
| Entrepôts                                                                           |                                                                   | ✓* |
| Bureaux                                                                             |                                                                   | ✓  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                  |                                                                   | ⊘  |
| Centre de congrès et d'exposition                                                   |                                                                   | ✓* |

| EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES |   |
|----------------------------------------|---|
| Exploitation agricole                  | ⊘ |
| Exploitation forestière                | ⊘ |

### UA-I-1-2. Conditions

| ZONE | SOUS-DESTINATION                | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA   | Logements                       | La création de locaux d'Habitation en rez-de-chaussée des immeubles, par changement de destination de locaux ayant une destination initiale de "Commerce et activités de service", ou par construction neuve, est interdite le long des "linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés" suivants :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Hébergements                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• N°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé</li> <li>• N°2 Toupinerie -Boyé</li> <li>• N°3 Léopold Faye-Comoedia</li> <li>• N°4 Léopold Faye-Canton pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot "Canton"</li> <li>• N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot "Canton"</li> <li>• N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur des ilots "Canton" et "Lestang"</li> </ul> <p>Concernant le linéaire de commerce et de mixité fonctionnelle protégé n°1 (Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé), le changement de destination peut s'opérer dans le cadre de la création d'un accès pour les étages supérieurs (en cas de faisabilité technique).</p> <p>Le long des "linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés", l'aménagement des constructions comportant des locaux de "commerce et activités de service" en rez-de-chaussée, et des locaux d'habitation en étage(s), est soumis aux conditions prévues à l'article I.3 suivant.</p> |
|      | Artisanat et commerce de détail | <p>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d'implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m<sup>2</sup></li> <li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li> <li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li> <li>• Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)</li> </ul>                                                                                                                                                        |

|                                     |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------|--------|--------|----------|
|                                     |                                                                             | <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><td>Surface de vente</td><td>300 m² à 1000 m2</td><td>1001 à 2500 m2</td><td>2501 à 4000 m2</td><td>&gt; 4000 m2</td></tr><tr><td>% maximal d'extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m2</td><td>600 m2</td><td>800 m2</td><td>1 000 m2</td></tr></table> <p>Le long des "linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés", l'aménagement des constructions comportant des locaux de "commerce et activités de service" en rez-de-chaussée, et des locaux d'habitation en étage(s), est soumis aux conditions prévues à l'article suivant.</p> <p>– Dans tous les cas, les projets de sous-destination "Artisanat et commerce de détail" sont admis à condition que le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.</p> | Surface de vente | 300 m² à 1000 m2 | 1001 à 2500 m2 | 2501 à 4000 m2 | > 4000 m2 | % maximal d'extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m2 | 600 m2 | 800 m2 | 1 000 m2 |
| Surface de vente                    | 300 m² à 1000 m2                                                            | 1001 à 2500 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2501 à 4000 m2   | > 4000 m2        |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| % maximal d'extension               | 50%                                                                         | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 25%              | 20%              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| Surface maximale créée en extension | 300 m2                                                                      | 600 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 800 m2           | 1 000 m2         |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle             | <p>La création de locaux d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en rez-de-chaussée des immeubles, par changement de destination ou par construction neuve, est interdite le long des "linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés" suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• N°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé</li><li>• N°2 Toupinerie -Boyé</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Hôtels                                                                      | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitations légères de loisirs,</li><li>• Terrains de camping,</li><li>• Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Commerce de gros                                                            | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li><li>• De ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                     | Autres équipements recevant du public                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |

|  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Centre de congrès et d'exposition |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Entrepôt                          | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt,</li> <li>Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul> |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Restauration                      | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes sont admises à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU figurant dans les annexes. La restauration de type rapide est interdite le long des linéaires de commerces protégés n° 1 et 2.</p>                                                                                                                                                                           |

## ARTICLE UA-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UA-I-2-1. Les usages du sol

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div>✓ Constructions nouvelles autorisées</div> <div>✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</div> <div>⊘ Constructions nouvelles interdites</div> | UA |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                      | ✓* |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                          | ⊘  |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                              | ⊘  |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                           | ⊘  |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                      | ✓* |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                 | ⊘  |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol            | ✓* |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                        | ⊘  |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                           | ⊘  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés | ⊘  |

### UA-I-2-2. Conditions

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                     | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA   | Affouillements et exhaussements de sols                     | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
|      | Autres dépôts de matériaux ou matériels                     | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction.</p> <p>Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## ARTICLE UA-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### **Concernant la mixité des destinations ou-sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Le long des voies identifiées en "Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés", l'aménagement des constructions comportant des locaux de Commerce et activités de service en rez-de-chaussée, et des locaux d'Habitation en étage(s), est admis sous conditions :

- Les accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, distincts des accès des locaux commerciaux, de service ou équipements de rez-de-chaussée, doivent être maintenus ;
- L'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitation ;
- Le long du linéaire protégé "n°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé-Toupinerie", les opérations de réaménagement et restauration interne des immeubles doivent prévoir la création d'un accès aux étages d'habitation, distinct de l'accès au rez-de-chaussée non affecté à l'habitation. Cette obligation ne s'applique pas si l'opération porte uniquement sur les étages supérieurs de l'immeuble.

### **Concernant les quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale :**

Des conditions particulières s'appliquent le long des six voies identifiées dans la destination « Habitations » du chapitre « UA-I-1-2. Conditions » précédent.

## CHAPITRE UA-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UA-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UA-II-1-1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti (constitué par les façades de constructions et/ou des murs de clôtures) si celle-ci peut être déterminée.

Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions (balcons non compris) seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit dans l'alignement des constructions existantes environnantes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence urbaine concernée,
- Soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'un projet d'implantation d'une annexe,
- Soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique.

Règles particulières en fonction des situations locales des terrains ou de leur environnement :



Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf application des principes d'alignement prévus dans les règles générales, application de règles particulières indiquées après, ou bien nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :

- Lorsque la continuité visuelle du front bâti peut-être assurée par un mur de clôture de type muret et/ou grille, en cohérence avec l'aspect des terrains bâtis environnants,
- Dans le cas d'un projet de construction neuve ou d'extension d'une construction existante située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
- Lorsque cela permet de créer ou préserver un ou des accès sur les cœurs d'îlots,
- Le long de voies piétonnes, cyclables et des venelles, à condition que l'implantation choisie soit en cohérence avec l'organisation des constructions existantes le long de ces voies,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales des maisons anciennes à pans de bois, des immeubles et villas du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> édifiées en retrait de la voie publique,
- Lorsque cela permet de créer ou de préserver des perspectives bâties ou végétales, ou bien des espaces de cours ou jardins accessibles au public ou à usage collectif,
- Lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière et/ou la topographie du terrain justifient une implantation particulière des constructions projetées,
- Si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).

Règles particulières en fonction de la nature ou de la destination des constructions :

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 3 mètres minimums des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),

Une implantation différente des règles générales est admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UA-II-1-2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit en recul des limite(s) séparative(s) latérale(s) avec un minimum de 2 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) postérieure(s)
- Soit en recul des limite(s) séparative(s) postérieure(s). La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

#### Règles particulières

Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa précédent sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :

- Lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti, sur la séquence urbaine concernée,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales des maisons anciennes à pans de bois, des immeubles et villas du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> édifiées en retrait de la voie publique,
- Dans les cas de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur le Document graphique,
- Dans le cas des piscines non intégrées à l'intérieur du bâti, lesquelles doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur du bassin.

Sous réserve d'une implantation imposée en application de l'alinéa ci-dessus, des implantations différentes des règles générales définies à l'alinéa précédent sont admises dans les cas suivants :

- Pour les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant ;
- Pour les annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage, l'implantation dans les marges de recul est possible (en veillant à respecter les articles 675 à 680 bis du code civil en cas de création d'ouvertures côté voisin) ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UA-II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Non réglementée.

### *UA-I-1-4. Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

### UA-I-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Dans tous les cas, l'aspect des constructions et aménagements projetés devront être compatibles en volume avec le caractère des constructions avoisinantes. Il s'agit d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou un espace public.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

#### ■ Règles particulières

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le secteur UA correspond aux secteurs de Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui ont pour vocation de protéger des secteurs à enjeux patrimoniaux. De ce fait, en zone UA, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) doit être consulté pour garantir l'harmonie des constructions. En fonction du caractère des constructions et/ou de leur environnement, son avis ne pourra se limiter aux seules dispositions énoncées ci-après dans le PLU. Ces dernières énoncent les grandes lignes à respecter en termes d'architecture et de patrimoine de façon générale.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- De la trame parcellaire ancienne
- De la composition des façades limitrophes
- Des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant
- De la volumétrie des toitures

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### *UA-II-2-1. Toitures*

Les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnants. En ce sens, l'utilisation des matériaux d'aspect foncés noirs ou anthracites sont proscrits (sauf ardoise si couverture existante). Le matériau de couverture sera d'aspect tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature ;
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées.
- De manière ponctuelle sous réserve de leur parfaite intégration aux "paysages urbains" et de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Les toitures mansardées pourront bénéficier d'un principe dérogatoire, soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

Dans le cadre de la restauration de la toiture, les caractéristiques de la construction d'origine seront reprises en veillant à conserver les éléments de détail existants (génoises, corniches...).

### *UA-II-2-2. Façades et ouvertures*

L'architecture traditionnelle du quartier devra être respectée dans les aménagements. Les rythmes de percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi de matériaux d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux d'aspect bardage métallique, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés...) sont interdits.

Les portes et menuiseries en bois des immeubles présentant une qualité architecturale et patrimoniale devront être conservées. Lorsque leur remplacement est nécessaire, il devra être démontré cette nécessité et un modèle équivalent devra être proposé dans la mesure du possible.

Pour les immeubles datant d'avant 1915, les fenêtres seront en bois. Entre 1915 et 1980, sur les bâtiments d'architecture vernaculaire comportant des fenêtres plus hautes que larges, les menuiseries doivent être en bois avec des petits bois sur l'extérieur. Les carreaux des partitions doivent avoir des proportions légèrement plus hautes que larges à carrées. Sur les bâtiments d'architecture moderne ou post-moderne et après 1980, les fenêtres peuvent être en bois, fer ou aluminium.

La motorisation des volets battants est autorisée. Par opposition, les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits. Lorsqu'ils sont tolérés, les coffrets des volets-roulants devront être non visibles, encastrés dans la maçonnerie ou cachés par un lambrequin.

D'autres matériaux non usuels que ceux préconisés peuvent être envisagés sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de leur parfaite intégration dans le paysage urbain, du caractère de l'immeuble, de l'absence de visibilité depuis l'espace public ou d'un parti pris architectural innovant.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UA-II-2-3. Façades commerciales*

Les aménagements devront respecter les prescriptions édictées dans le Règlement Local de Publicité de Marmande (voir annexe 5.17) qui régit l'implantation et l'utilisation des enseignes, pré-enseignes et publicités extérieures de la commune.

Les aménagements devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.

Les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme du bâti existant.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style, de matériaux et de couleurs de l'ensemble de la façade ou de la séquence de voie.

Les matériaux suivants sont interdits : placage de panneaux synthétiques et d'imitation, bardages métalliques.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UA-II-2-4. Mobilier urbain et éclairage public*

Le mobilier urbain et d'éclairage public sera disposé de façon à ne pas oblitérer ni la composition architecturale des bâtiments, ni la composition urbaine des séquences de voie.

Des lanternes d'éclairage en façades seront utilisées plutôt que des candélabres.

Les infrastructures lourdes telles que transformateurs, abribus, conteneurs divers, ... seront soit intégrés au bâti, soit enterrés, soit intégrés dans des structures architecturales composées en harmonie avec la séquence urbaine de voie ou la composition d'espace public.

#### *UA-II-2-5. Clôtures*

La clôture doit s'intégrer dans une composition harmonieuse de la rue afin d'assurer la cohérence de l'espace public.

Les éléments anciens tels que les murets/murs en pierres et les grilles sont à conserver qu'ils soient en bordure de domaine public ou en limites séparatives.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage et ne peuvent dépasser 1.60 m de haut.

- En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées, en cohérence avec la typologie urbaine du centre-ville, soit d'une grille, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'une grille.
- En limite séparative, les clôtures devront être constituées soit par un grillage de couleur neutre fixé sur des poteaux de même teinte doublé d'une haie vive d'essences mélangées, soit par un mur en pierres naturelles ou enduit.
- Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les constructions d'activités ou pour les services publics.
- Les portails et portillons font partie de la clôture et doivent être assortis par la teinte, le matériau et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et des portillons de hauteurs différentes sont autorisés.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,8 mètre enduit sur les 2 faces.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

#### *UA-II-2-6. Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin, ...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales si ceux-ci sont visibles depuis le domaine public.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition :

- Qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels (briques, agglomérés, bois, ...).

D'autres matériaux de couverture et de façades pourront être autorisés de manière ponctuelle si leur intégration est démontrée c'est-à-dire sous réserve de leur parfaite intégration aux "paysages urbains" et de l'accord de l'ABF

#### *UA-II-2-7. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier, en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier.

#### *UA-II-2-8. Restaurations, extensions, aménagements ou surélévations du bâti existant*

Elles doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures.

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) respecteront le nuancier utilisé sur la construction d'origine, ou bien mettrons en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement si les couleurs s'accordent avec celles existantes.

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UA-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables, alignements plantés, ... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Les plantations en haies de thuyas, conifères, « sapinettes », lauriers palme, sont interdites au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

#### *UA-II-3-1. Aménagement d'espaces libres, verts et récréatifs*

Les opérations d'aménagement d'ensemble qui comportent ou sont destinées à comporter des constructions neuves, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.



Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

En dehors du cas visé ci-dessus, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie des terrains à usage d'habitation.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### *UA-II-3-1. Aménagement des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal sur une surface minimale d'environ 10 % de leur surface totale.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

## **ARTICLE UA-II-4 : Stationnement**

- *UA-II-4-1. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles*

Il est rappelé que dans cette zone, les obligations minimales suivantes s'appliquent uniquement dans le cas de projets de constructions neuves (hors extension, changement de destination ou aménagement de l'existant). Si une destination n'apparaît pas dans le tableau suivant, celle-ci n'est pas réglementée.

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                                              | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                                                      | 1 place par logement                                                                                                |
|                                  | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                      |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100m <sup>2</sup>     |
|                                  | Restauration                                                  | 1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 60m <sup>2</sup>      |
|                                  | Commerce de gros                                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                    |
|                                  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m <sup>2</sup> |
|                                  | Hôtels                                                        | 1 place de stationnement pour 2 chambres ou 2 emplacements d'accueil                                                |

|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |                                                                                                                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m <sup>2</sup> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m <sup>2</sup> |

- *UA-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues*

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                            | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement couverte ou en garage à vélos, par logement lorsque l'opération projetée excède 5 logements                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                             | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE UA-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

### ARTICLE UA-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ■ Caractéristiques du secteur UB

La zone UB couvre les secteurs de faubourgs en première couronne du centre-ville, d'occupation diversifiée dans les formes et les fonctions.



## ARTICLE UB-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### UB-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> <div>Constructions nouvelles autorisées</div> </div> <div> <div>✓*</div> <div>Constructions nouvelles admises sous conditions<br/>(cf. ci-après)</div> </div> <div> <div>⊘</div> <div>Constructions nouvelles interdites</div> </div> | UB |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                       |    |
| Logements                                                                                                                                                                                                                                                | ✓  |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                                                             | ✓  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                                                                |    |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Restauration                                                                                                                                                                                                                                             | ✓* |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                                                         | ✓* |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                                                   | ✓* |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                                                         | ✓* |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                               |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                                                      | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                              | ✓* |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                                                              | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                                                           | ✓  |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                                                     | ✓  |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                                                           | ✓  |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                                                    | ✓* |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                                                                |    |
| Industries                                                                                                                                                                                                                                               | ✓* |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                                                                | ✓* |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                                                  | ✓  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                                                       | ⊘  |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                                                        | ✓* |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                                                            |    |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                                                    | ⊘  |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |

## UB-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

| ZONE                                | SOUS-DESTINATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| UB                                  | Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Les commerces devront s’implanter dans les secteurs et sites définis par l’Orientations d’Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d’implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m<sup>2</sup></li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li><li>• Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)</li></ul> <p>En cas d’implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m<sup>2</sup></li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li></ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d’Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s’étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></th><th>1001 à 2500 m<sup>2</sup></th><th>2501 à 4000 m<sup>2</sup></th><th>&gt; 4000 m<sup>2</sup></th></tr><tr><td>% maximal d’extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m<sup>2</sup></td><td>600 m<sup>2</sup></td><td>800 m<sup>2</sup></td><td>1 000 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Surface de vente           | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup> | % maximal d’extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> |
|                                     | Surface de vente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup>               | > 4000 m <sup>2</sup>      |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| % maximal d’extension               | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25%                        | 20%                                      |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 800 m <sup>2</sup>         | 1 000 m <sup>2</sup>                     |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Restauration                        | <p>En cas d’implantation dans une centralité telle qu’identifiée dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU, les projets à destination de restauration sont admis à condition qu’ils respectent les principes de l’OAP.</p> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d’Aménagement et de Programmation Commerciales du</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |

|  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                             | <p>PLU, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension d'un bâtiment de restauration existant, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.</li> </ul>                                                                                                                          |
|  | Hôtels                                                                      | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations légères de loisirs,</li> <li>• Terrains de camping,</li> <li>• Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
|  | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle              | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li> <li>• De ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul>                                                                                                             |
|  | Commerce de gros                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Autres équipements recevant du public                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Centre de congrès et d'exposition                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Industries                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Entrepôts                                                                   | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas excéder les 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- Être nécessaire au fonctionnement d'une activité en lien avec un enseignement et/ou une formation,</li> <li>- Ne pas engendrer ou accroître de nuisances, de salubrités ou de risques de sécurité pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt,</li> <li>• Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li> <li>• De ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE UB-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UB-I-2-1. Les usages, affectations des sols et activités interdits ou soumis à conditions

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> <div>Constructions nouvelles autorisées</div> </div> <div> <div>✓*</div> <div>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</div> </div> <div> <div>⊘</div> <div>Constructions nouvelles interdites</div> </div> | UB |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                                                              |    |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                                                              | ✓* |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                                                      | ⊘  |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                                                   | ⊘  |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                                                              | ✓* |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                                                         | ⊘  |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                                                      | ⊘  |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                                                         | ⊘  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                                                                                                                                                               | ⊘  |



## UB-I-2-2. Conditions applicables aux usages et affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                     | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UB   | Affouillements et exhaussements de sols                     | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements des sols ne seront pas admis en cas de présence d'une zone humide identifiée sur le règlement graphique, ni en cas de présence d'une zone inondable (AZI) identifiée dans la planche graphique complémentaire.</p> |
|      | Autres dépôts de matériaux ou matériels                     | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |                                                                                                                                                                     |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel. |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## CHAPITRE UB-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UB-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UB-II-1-1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières*

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres depuis l'axe de la future voie de prolongement du contournement de Marmande, entre la déviation nord et la RD813. L'axe à prendre en compte est celui du fuseau d'aménagement du projet étudié ou, à défaut, celui de l'emplacement réservé n°1 délimité sur le Document Graphique.

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

#### *UB-II-1-2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

La façade des constructions doit être implantée dans une bande située entre l'alignement et 5 mètres de retrait de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques, existantes ou à créer.

En fonction des situations locales des terrains ou de leur environnement

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf application de règles particulières indiquées après, ou bien nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :

- Dans le cas d'un projet de construction neuve ou d'extension d'une construction existante situées à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
- Lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti, sur la séquence urbaine concernée,
- Lorsque cela permet de créer ou préserver un ou des accès sur les cœurs d'îlots,

- Le long de voies piétonnes, cyclables et des venelles, à condition que l'implantation choisie soit en cohérence avec l'organisation des constructions existantes le long de ces voies,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales des maisons anciennes à pans de bois, des immeubles et villas du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> édifiées en retrait de la voie publique,
- Lorsque cela permet créer ou de préserver des perspectives bâties ou végétales, ou bien des espaces de cours ou jardins accessibles au public ou à usage collectif,
- Lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière et/ou la topographie du terrain justifient une implantation particulière des constructions projetées,
- Si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).

En fonction de la nature ou de la destination des constructions

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...).

Une implantation différente des règles générales est admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UB-II-1-3. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) postérieure(s)
- Soit à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa précédent sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :

- Lorsque cela permet respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti, sur la séquence urbaine concernée,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- Lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales des maisons anciennes à pans de bois, des immeubles et villas du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> édifiées en retrait de la voie publique,
- Dans les cas de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur le Document graphique,
- Dans le cas des piscines non intégrées à l'intérieur du bâti, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Sous réserve d'une implantation imposée en application de l'alinéa ci-dessus, des implantations différentes des règles générales définies à l'alinéa précédent sont admises dans les cas suivants :

- Pour les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant ;
- Pour les annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage, l'implantation dans les marges de recul est possible (en veillant à respecter les articles 675 à 680 bis du code civil en cas de création d'ouvertures côté voisin) ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

#### *UB-II-1-4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Non règlementée.

#### *UB-I-1-5. Emprise au sol des constructions*

Non règlementée

#### *UB-II-1-5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au sommet de l'acrotère est de 12 mètres.

Dans tous les cas, l'aspect des constructions et aménagements projetés devront être compatibles en volume avec le caractère des constructions avoisinantes. Il s'agit d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou un espace public.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- De la trame parcellaire ancienne
- De la composition des façades limitrophes
- Des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant
- De la volumétrie des toitures

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### *UB-II-2-1. Toitures*

Les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation de matériaux noirs sont proscrits.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).

L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

### *UB-II-2-2. Façades et ouvertures*

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés...) sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UB-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage environnant en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs.

Ainsi, les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront composées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre seul ou noyé dans de la végétation composée d'essences locales
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lattes ajourées (bois, aluminium, composite, PVC) espacées de 10 cm d'écart minimum et en harmonie avec la construction existante principale. La hauteur totale de l'ensemble (muret + élément additionnel) ne pourra excéder 1,80m de haut.
- D'une grille ou grillage rigide uniquement d'une hauteur maximale d'1m80 lorsque cela s'intègre dans le paysage environnant
- D'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1m80
- Les portails et portillons font partie de la clôture et doivent être assortis par la teinte, le matériau et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et des portillons de hauteurs différentes sont autorisés.

Les panneaux occultants et les brise-vues (type bâche, claustra, canisse, géotextile...) sont interdits.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein enduit des 2 côtés d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings apparents de béton brut. Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les murets et murs de clôtures devront être en harmonie avec la construction principale, enduits des deux côtés et entretenus de façon régulière.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les constructions d'activités ou pour les services publics.

#### *UB-II-2-4. Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin, ...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition :

- Qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels (briques, agglomérés, bois, ...). Les matériaux d'aspect tôle ou bardage métallique sont interdits.

Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup>) situés derrière la construction principale ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante.

#### *UB-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).



### *UB-II-2-6. Restaurations, extensions, aménagements ou surélévations du bâti existant*

Elles doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) respecteront le nuancier utilisé sur la construction d'origine, ou bien mettrons en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement si les couleurs s'accordent avec celles existantes.

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UB-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *UB-II-3-1. Espaces libres et plantations*

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables, alignements plantés, ... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Les plantations en haies de thuyas, conifères, « sapinettes », lauriers palme, sont interdites au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

### *UB-II-3-1. Aménagement d'espaces libres, verts et récréatifs*

Les opérations d'aménagement d'ensemble qui comportent ou sont destinées à comporter des constructions neuves, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

En dehors du cas visé ci-dessus, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie des terrains à usage d'habitation.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### *UB-II-3-1. Aménagement des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal sur une surface minimale d'environ 10 % de leur surface totale.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

## ARTICLE UB-II-4 : Stationnement

### a) UB-II-4-1. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Si une sous-destination ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas règlementée.

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                                                   | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                           | 1 place par logement inférieur à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>2 places par logement égal ou supérieur à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                      |
|                                                     | Hébergement                                                                        | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul> |
|                                                     | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                     | Commerce de gros                                                                   | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |
|                                                     | Hôtels                                                                             | 1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                     | Autres hébergements touristiques                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |

|                                                       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Bureau                                                      | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Établissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Établissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Établissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Établissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                               | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                        | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                       | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                   | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Entrepôt                                                    | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Bureau                                                      | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                           | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction                                                                                                                                                                                                                                                               |

**c) UB-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues**

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                  | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                          | 1 place de stationnement couverte ou en garage à vélos, par logement lorsque l'opération projetée excède 5 logements                                                        |
| Commerce et de activités service | Artisanat et commerce de détail   | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup> |
| Équipements d'intérêt            | Établissements d'enseignement, de | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes,                                                                                      |

|                               |                           |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| collectif et services publics | santé et d'action sociale | vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE UB-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

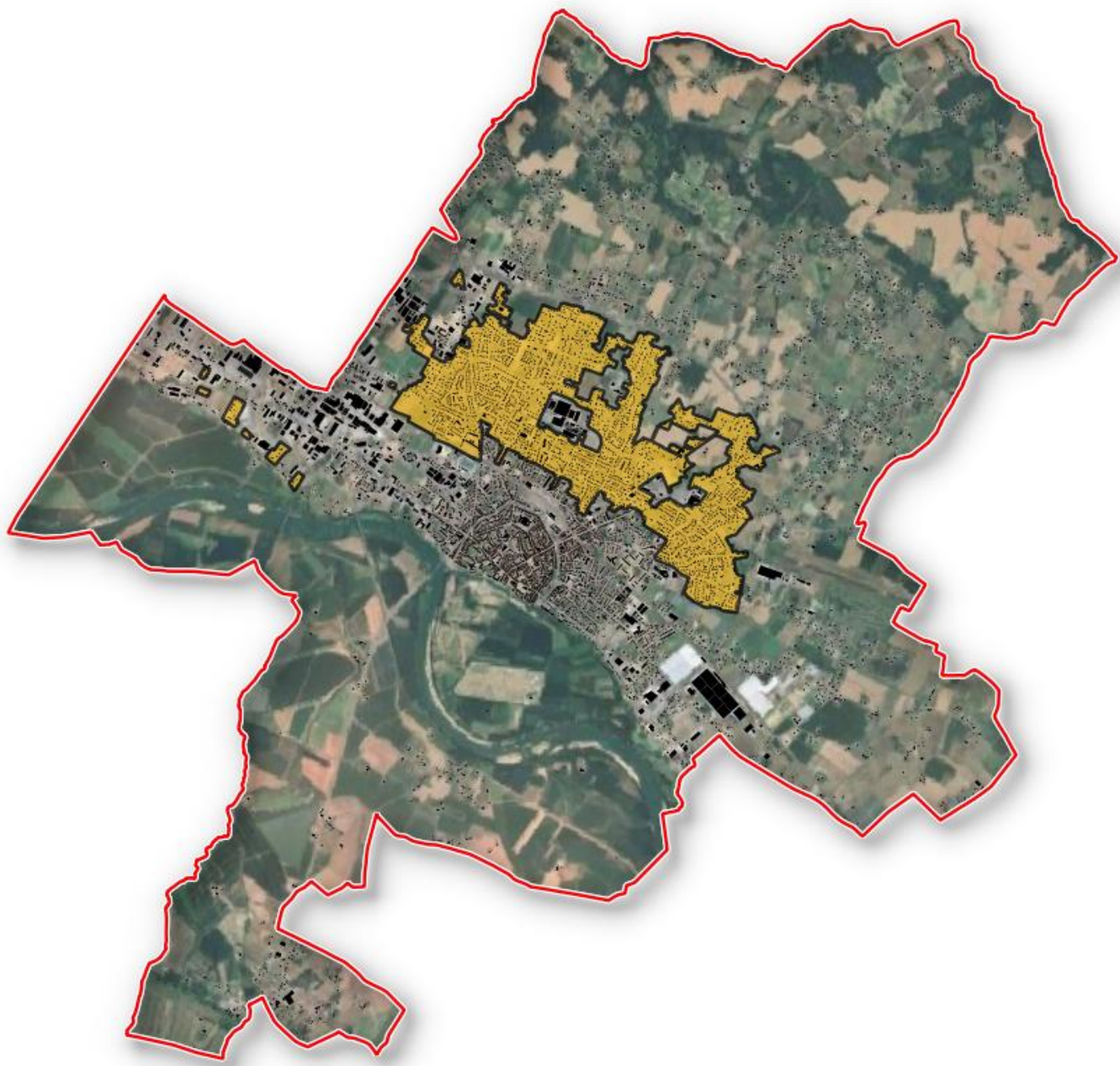
### ARTICLE UB-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ■ Caractéristiques du secteur UC

La zone UC couvre les quartiers à forte prédominance d'habitat, placés en extension des faubourgs.



## ARTICLE UC-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### UC-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> <div>Constructions nouvelles autorisées</div> </div> <div> <div>✓*</div> <div>Constructions nouvelles admises sous conditions<br/>(cf. ci-après)</div> </div> <div> <div>⊘</div> <div>Constructions nouvelles interdites</div> </div> | UC |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                       |    |
| Logements                                                                                                                                                                                                                                                | ✓  |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                                                             | ✓  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                                                                |    |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Restauration                                                                                                                                                                                                                                             | ✓* |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                                                         | ✓* |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                                                   | ✓* |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                                                         | ✓* |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                               |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                                                      | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                              | ✓* |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                                                              | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                                                           | ✓  |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                                                     | ✓  |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                                                           | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                                                    | ✓* |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                                                                |    |
| Industries                                                                                                                                                                                                                                               | ⊘  |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                                                                | ✓* |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                                                  | ✓  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                                                       | ⊘  |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                                                        | ✓* |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                                                            |    |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                                                    | ⊘  |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |

## UC-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

| ZONE                                | SOUS-DESTINATION                                                                                                                                                 | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| UC                                  | Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                  | <p>Les commerces devront s’implanter dans les secteurs et sites définis par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d’implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m<sup>2</sup></li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li><li>• Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)</li></ul> <p>En cas d’implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m<sup>2</sup></li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li><li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li></ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d’Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s’étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <p>:</p> <table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></th><th>1001 à 2500 m<sup>2</sup></th><th>2501 à 4000 m<sup>2</sup></th><th>&gt; 4000 m<sup>2</sup></th></tr><tr><th>% maximal d’extension</th><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><th>Surface maximale créée en extension</th><td>300 m<sup>2</sup></td><td>600 m<sup>2</sup></td><td>800 m<sup>2</sup></td><td>1 000 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Surface de vente           | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup> | % maximal d’extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> |
|                                     | Surface de vente                                                                                                                                                 | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup>               | > 4000 m <sup>2</sup>      |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| % maximal d’extension               | 50%                                                                                                                                                              | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25%                        | 20%                                      |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 800 m <sup>2</sup>         | 1 000 m <sup>2</sup>                     |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Restauration                        | En cas d’implantation dans une centralité de quartier telle qu’identifiée dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU, les projets à |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |



|  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                             | <p>destination de restauration sont admis à condition qu'il ne s'agisse pas de restauration assise traditionnelle ou de brasserie.</p> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension d'un bâtiment de restauration existant, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.</li> </ul> |
|  | Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle             | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li> <li>• De ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Hôtels                                                                      | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations légères de loisirs,</li> <li>• Terrains de camping,</li> <li>• Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Autres hébergements touristiques                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Commerce de gros                                                            | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li> <li>• De ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Autres équipements recevant du public                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Centre de congrès et d'exposition                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Entrepôt                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  |                                                                             | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt,</li> <li>• Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li> <li>• De ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.</li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE UC-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UC-I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|  Constructions nouvelles autorisées<br> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)<br> Constructions nouvelles interdites | <b>UC</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ✓*        |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ⊘         |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ⊘         |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ⊘         |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ✓*        |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ⊘         |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ✓*        |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ⊘         |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ⊘         |

### UC-I-2-2. Conditions applicables aux usages et affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UC   | Affouillements et exhaussements de sols | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements des sols ne seront pas admis en cas de présence d'une zone humide identifiée sur le règlement graphique, ni en cas de présence d'une zone inondable (AZI) identifiée dans la planche graphique complémentaire.</p> |
|      | Autres dépôts de matériaux ou matériels | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction.</p> <p>Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE UC-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE UC-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UC-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UC-II-1-1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières*

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),
- De 100 mètres depuis l'axe de la future voie de prolongement du contournement de Marmande, entre la déviation nord et la RD813. L'axe à prendre en compte est celui du fuseau d'aménagement du projet étudié ou, à défaut, celui de l'emplacement réservé n°1 délimité sur le Document Graphique.

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

Toutefois, l'extension des constructions existantes est admise à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classée à grande circulation.

### *UC-II-1-2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD933E2 (avenue Pierre Buffin – avenue Georges Pompidou) et de la RD708 (avenue des Martyrs de la Résistance),
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Toutefois, sur un maximum de 50 % de la longueur de façade du terrain donnant sur ces autres voies et emprises publiques, les constructions sont admises à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

En fonction des situations locales des terrains ou de leur environnement

Les règles générales définies à l'alinéa précédent, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur le Document graphique.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf application de règles particulières indiquées après, ou bien nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

Une implantation différente est admise pour assurer la continuité visuelle du front bâti.

En fonction de la nature ou de la destination des constructions

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UC-II-1-3. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait. Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone classée en UX, UY, AUX ou AUY les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée lorsque cela permet de conserver et de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur du bassin.

Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa précédent est admise pour :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant ;
- Pour les annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage, l'implantation dans les marges de recul est possible (en veillant à respecter les articles 675 à 680 bis du code civil en cas de création d'ouvertures côté voisin) ;
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

#### *UC-II-1-4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementée.

#### *UC-II-1-4. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions principales ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

#### *UC-II-1-5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Dans tous les cas, l'aspect des constructions et aménagements projetés devront être compatibles en volume avec le caractère des constructions avoisinantes. Il s'agit d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou un espace public.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- De la trame parcellaire ancienne
- De la composition des façades limitrophes
- Des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant
- De la volumétrie des toitures

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### *UC-II-2-1. Toitures*

Les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation matériaux noirs sont proscrits.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).



L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

### *UC-II-2-2. Façades et ouvertures*

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UC-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage environnant en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs.

Ainsi, les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront composées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre seul ou noyé dans de la végétation composée d'essences locales
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lattes ajourées (bois, aluminium, composite, PVC) espacées de 10 cm d'écart minimum en harmonie avec la construction existante principale. La hauteur totale de l'ensemble (muret + élément additionnel) ne pourra excéder 1,80m de haut.
- D'une grille ou grillage rigide uniquement d'une hauteur maximale d'1m80 lorsque cela s'intègre dans le paysage environnant
- D'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1m80
- Les portails et portillons font partie de la clôture et doivent être assortis par la teinte, le matériau et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et des portillons de hauteurs différentes sont autorisés

Les panneaux occultants et les brise-vues (type bâche, claustra, canisse, géotextile...) sont interdits.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein enduit des 2 côtés d'une hauteur maximale de 1,8 mètres.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings apparents de béton brut. Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les murets et murs de clôtures devront être en harmonie avec la construction principale, enduits des deux côtés et entretenus de façon régulière.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les constructions d'activités ou pour les services publics.

#### *UC-II-2-4. Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin, ...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition :

- Qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels (briques, agglomérés, bois, ...). Les matériaux d'aspect tôle sont interdits.

Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup>) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante.

Les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante,
- S'intègre dans le tissu urbain environnant,
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).

L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

#### *UC-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

#### *UC-II-2-6. Restaurations, extensions, aménagements ou surélévations du bâti existant*

Elles doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, etc. Cette disposition ne vaut pas si le projet est plus qualitatif que l'original (exemple : remplacer de la tôle par des tuiles).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) respecteront le nuancier utilisé sur la construction d'origine, ou bien mettrons en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement si les couleurs s'accordent avec celles existantes.

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UC-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### *UC-II-3-1. Espaces libres et plantations*

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables, alignements plantés, ... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Les plantations en haies de thuyas, conifères, « sapinettes », lauriers palme, sont interdit au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

#### *UC-II-3-1. Aménagement d'espaces libres, verts et récréatifs*

Les opérations d'aménagement d'ensemble qui comportent ou sont destinées à comporter des constructions neuves, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

En dehors du cas visé ci-dessus, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie des terrains à usage d'habitation.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### UC-II-3-1. Aménagement des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal sur une surface minimale d'environ 10 % de leur surface totale.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

## ARTICLE UC-II-4 : Stationnement

### UC-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Si une sous-destination ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas réglementée.

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                              | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                      | 1 place par logement inférieur à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>2 places par logement égal ou supérieur à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                   |
|                                                     | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                               | <ul style="list-style-type: none"><li>2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li><li>3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li></ul> |
|                                                     | Restauration                                                  | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                     | Commerce de gros                                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                 |
|                                                     | Hôtels                                                        | 1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations   | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                 |

|                                                       |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | publiques et assimilés                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Etablissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Etablissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                               | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                        | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                       | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                    | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Bureau                                                      | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                           | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction                                                                                                                                                                                                                                                               |

### UC-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                            | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement couverte ou en garage à vélos, par logement lorsque l'opération projetée excède 5 logements                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                             | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## **CHAPITRE UC-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UC-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions générales.

### **ARTICLE UC-III-2 : Desserte par les réseaux**

Voir les dispositions générales.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE/UGv

### ■ Caractéristiques des secteurs UE et UGv

Les zones urbaines UE et UGv sont des zones destinées à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone UE couvre les sites de grands équipements, infrastructures et services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs.
- La zone UGv couvre les terrains aménagés destinés à l'accueil des gens du voyage.





## ARTICLE UE/UGv-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### UE/UGv-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions<br/>(cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | UE | UGv |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                      |    |     |
| Logements                                                                                                                                                                                                               | ✓* | ⊘   |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                            | ✓* | ⊘   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                                |    |     |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                         | ✓* | ⊘   |
| Restauration                                                                                                                                                                                                            | ✓* | ⊘   |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                        | ✓* | ⊘   |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                         | ⊘  | ⊘   |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  | ⊘   |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                        | ⊘  | ⊘   |
| Cinéma                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  | ⊘   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                              |    |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                     | ✓  | ⊘   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                             | ✓  | ✓   |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                             | ✓  | ⊘   |
| Salle d'art et de spectacle                                                                                                                                                                                             | ✓  | ⊘   |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                    | ✓  | ⊘   |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                          | ⊘  | ⊘   |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                   | ✓  | ✓   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                               |    |     |
| Industries                                                                                                                                                                                                              | ✓* | ⊘   |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                               | ✓* | ⊘   |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                 | ✓* | ⊘   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                      | ⊘  | ⊘   |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                       | ✓  | ⊘   |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                           |    |     |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                   | ⊘  | ⊘   |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                 | ⊘  | ⊘   |

UE/UGv-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

| ZONE | SOUS-DESTINATION                | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UE   | Logement                        | Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions pour ces destinations sont admises à condition :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|      | Hébergement                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives.</li> </ul> <p>L'extension d'un logement existant qui ne répond pas aux conditions définies ci-dessus, ainsi que la création ou extension d'annexes qui lui sont liées, sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension projetée, réalisée en seule opération ou en opérations successives, ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>• L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.</li> </ul> |
|      | Bureau                          | Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      | Restauration                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      | Artisanat et commerce de détail | <p>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p>                                                                                                                                                         |

|  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                          |                            |                            |                       |
|--|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
|  |                  | Surface de vente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup> |
|  |                  | % maximal d'extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 50%                                      | 30%                        | 25%                        | 20%                   |
|  |                  | Surface maximale créée en extension                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 300 m <sup>2</sup>                       | 600 m <sup>2</sup>         | 800 m <sup>2</sup>         | 1 000 m <sup>2</sup>  |
|  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                          |                            |                            |                       |
|  | Industrie        | Seules sont admises :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                          |                            |                            |                       |
|  | Commerce de gros | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions pour ces sous-destinations aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li> <li>Le projet ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li> </ul> </li> <li>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination à destination d'industrie, à condition d'être liés à une formation délivrée par un établissement d'enseignement public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                            |                            |                       |
|  | Entrepôt         | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions pour cette destination sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions pour cette destination qui ne répondent pas à la condition définie ci-dessus, sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet doit être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante en zone UE,</li> <li>Le projet ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour son environnement ou son voisinage,</li> <li>Son volume et son aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.</li> </ul> |                                          |                            |                            |                       |

## ARTICLE UE/UGv-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UE/UGv-I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|                                                                                                 |                                                                   |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Constructions nouvelles autorisées                                | UE/UGv                                                                                |
|                | Constructions nouvelles admises sous conditions<br>(cf. ci-après) |                                                                                       |
|                | Constructions nouvelles interdites                                |                                                                                       |
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                         |                                                                   |                                                                                       |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |                                                                   |    |
| Activités de carrières ou gravières                                                             |                                                                   |    |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs |                                                                   |    |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              |                                                                   |    |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         |                                                                   |    |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    |                                                                   |    |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     |                                                                   |    |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 |                                                                   |    |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    |                                                                   |  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          |                                                                   |  |

### UE/UGv-I-2-2. Conditions applicables aux usages et affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE   | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UE/UGv | Affouillements et exhaussements de sols | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> |

|  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                             | <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
|  | Autres dépôts de matériaux ou matériels                     | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                        |
|  | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</p>                                                                                                                          |
|  | Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage             | <p>Les aires d'accueil des gens du voyage sont uniquement autorisées en zone UGv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## ARTICLE UE-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE UE/UGv-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UE/UGv-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### UE/UGv-II-1.1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

#### UE/UGv-II-1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions à destination de Restaurant, de Bureau ou d'Entrepôt nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et des emprises publiques (existantes à modifier ou à créer).

Pour déterminer l'implantation, il sera tenu compte :

- De l'organisation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée,
- De la nécessité de créer des espaces d'accueil (parvis, ...) au droit des accès de l'unité foncière concernée,
- Des nécessités propres au fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée.

Les autres constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques (existantes à modifier ou à créer).

Les constructions non destinées à un équipement d'intérêt collectif ou de service public, doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe

contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

### *UE/UGv-II-1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives.

Dans le cas de constructions implantées en recul des limites séparatives, la distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.

Les constructions à destination d'activité industrielle doivent être implantées en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul sera au moins égale à 10 mètres.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, d'artisanat et commerce de détail, de Commerce de gros ou d'entrepôt doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures, lorsque celles-ci jouxtent une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat, ou bien un terrain occupé par un logement. Dans ce cas, la distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente des règles générales sera imposée lorsque cela permet de conserver et de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Une implantation différente des règles générales est admise dans les cas suivants :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Les constructions implantées dans le cadre d'un secteur d'opération de ZAC et/ou concerné par une OAP sectorielle d'aménagement, en compatibilité avec les dispositions particulières prévues dans ce secteur,
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UE/UGv-II-1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

### *UE/UGv-II-1.4. Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

### *UE/UGv-II-1.5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximum des constructions est de :

- 7 mètres pour les constructions de la sous-destination "Logement" non intégrées dans le volume global d'une construction à destination d'équipement,
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.



Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE/UGv-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'agencement architectural et urbain de la zone.

Les constructions, par leur implantation, leur architecture et leurs dimensions doivent participer à la création d'un environnement de qualité. Elles contribuent par la qualité de traitement de leurs espaces libres (espaces verts, stationnement), à créer une ambiance paysagère et un environnement urbain qui valorisera l'image de l'ensemble du secteur d'activités.

L'adaptation à la topographie et au sol sera recherchée.

Toutes les façades et côtés des bâtiments ainsi que tous les espaces extérieurs aux bâtiments, visibles depuis une quelconque voie publique, et notamment depuis les entrées de ville et les routes départementales, devront être traités avec le plus grand soin, en respectant les prescriptions d'aspect extérieur édictées aux paragraphes ci-après.

### *UE/UGv-II-2-1. Toitures*

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- La tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre, l'ardoise et le verre
- Les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles
- Les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts)
- Les toitures végétalisées

Dans le cas de toitures terrasses, les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### *UE/UGv-II-2-2. Façades et ouvertures*

Les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, bardage, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe 2 du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UE/UGv-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage environnant en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs.

Ainsi, les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront composées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre seul ou noyé dans de la végétation composée d'essences locales
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lattes ajourées (bois, aluminium, composite, PVC) espacées de 10 cm d'écart minimum en harmonie avec la construction existante principale. La hauteur totale de l'ensemble (muret + élément additionnel) ne pourra excéder 1,80m de haut.
- D'une grille ou grillage rigide uniquement d'une hauteur maximale d'1m80 lorsque cela s'intègre dans le paysage environnant
- D'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1m80

Les panneaux occultants et les brise-vues (type bâche, claustra, canisse, géotextile...) sont interdits.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein enduit des 2 côtés d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings apparents de béton brut. Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les murets et murs de clôtures devront être en harmonie avec la construction principale, enduits des deux côtés et entretenus de façon régulière.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les constructions d'activités économiques ou pour les services publics.

### UE/UGv-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

## ARTICLE UE/UGv-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les perspectives, points de vue ou tout autre éléments paysager remarquable (arbres remarquables, alignements plantés, ...) existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

### UE/UGv-II-3-1. Aménagement d'espaces verts de pleine terre

Les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

### UE/UGv-II-3-2. Aménagement des aires de stationnement de surface

Les plantations des parkings devront être conçues de façon à comporter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Le regroupement des plantations est autorisé dans le cas d'un fractionnement des stationnements en petites unités de 1.000 m<sup>2</sup> maximum, avec une séparation paysagère plantée entre chaque unité de stationnement.

## ARTICLE UE/UGv-II-4 : Stationnement

### UE/UGv-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Si une sous-destination ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas règlementée.

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | OBLIGATIONS MINIMALE                                                         |
|-------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation  | Logement         | o 1 place par logement inférieur à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher |

|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                       | Hébergement                                                                        | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>○ 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul>                             |
|                                                       | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Etablissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Etablissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salle d'art et de spectacles                                                       | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | 1 place par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Centré de congrès et d'exposition                                                  | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### UE/UGv-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                            | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement par logement                                                                                                                                                                                                         |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE UE/UGv-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE/UGv-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UE/UGv-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### ■ Caractéristiques du secteur UF

La zone UF couvre les ensembles urbains d'habitat et de hameaux extra-rocade et déconnectés du tissu urbain de centre-ville

Dans ces secteurs, la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe.





## ARTICLE UF-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### UF-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions<br/>(cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | UF |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                      |    |
| Logements                                                                                                                                                                                                               | ✓* |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                            | ✓* |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                               |    |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                         | ✓* |
| Restauration                                                                                                                                                                                                            | ✓* |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                        | ✓* |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                         | ✓* |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                  | ✓* |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                        | ✓* |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                                 | ⊘  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                              |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                     | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                             | ✓* |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                             | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                          | ⊘  |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                    | ✓* |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                          | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                   | ✓* |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                               |    |
| Industries                                                                                                                                                                                                              | ⊘  |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                               | ⊘  |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                 | ⊘  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                      | ⊘  |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                       | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                           |    |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                   | ⊘  |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                 | ⊘  |



## UF-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

| ZONE                                                                        | SOUS-DESTINATION                                             | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|-----------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------|--------|--------|----------|
| UF                                                                          | Logement                                                     | <p>Seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Le changement de destination des constructions existantes,</li><li>○ L'extension des constructions existantes, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière.</li><li>○ La construction d'annexes sur le même terrain d'implantation que la construction principale, à condition que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes sur l'unité foncière n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Pour la destination Artisanat et commerce de détail, en dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m<sup>2</sup> à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>&gt; 4000 m2</th></tr><tr><td>% maximal d'extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m2</td><td>600 m2</td><td>800 m2</td><td>1 000 m2</td></tr></table> <p>Dans le cas d'opérations de changement de destination ou d'extension à destination de restauration, la surface de plancher doit être inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.</p> | Surface de vente             | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m2 | 1001 à 2500 m2 | 2501 à 4000 m2 | > 4000 m2 | % maximal d'extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m2 | 600 m2 | 800 m2 | 1 000 m2 |
|                                                                             | Surface de vente                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m2 | 1001 à 2500 m2               | 2501 à 4000 m2 | > 4000 m2      |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | % maximal d'extension                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50%                          | 30%                          | 25%            | 20%            |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Surface maximale créée en extension                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 300 m2                       | 600 m2                       | 800 m2         | 1 000 m2       |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Hébergement                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Artisanat et commerce de détail                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Restauration                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Commerce de gros                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
|                                                                             | Hôtels                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| Autres hébergements touristiques                                            |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| Equipements sportifs                                                        |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |
| Autres équipements recevant du public                                       |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |                              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |          |

## ARTICLE UF-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UF-I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|  Constructions nouvelles autorisées<br> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)<br> Constructions nouvelles interdites | UF |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ⊘  |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ⊘  |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓* |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ⊘  |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ✓* |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ⊘  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ⊘  |

## UF-I-2-2. Conditions applicables aux usages et affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                     | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UF   | Affouillements et exhaussements de sols                     | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
|      | Autres dépôts de matériaux ou matériels                     | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction.</p> <p>Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ARTICLE UF-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE UF-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UF-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UF-II-1.1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières*

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),
- De 100 mètres depuis l'axe de la future voie de prolongement du contournement de Marmande, entre la déviation nord et la RD813. L'axe à prendre en compte est celui du fuseau d'aménagement du projet étudié ou, à défaut, celui de l'emplacement réservé n°1 délimité sur le Document Graphique.

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

Toutefois, l'extension des constructions existantes est admise à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classée à grande circulation.

#### *UF-II-1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

##### ■ Règles générales

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes (mesurées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes) :

- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD708 (allée Marthe Lauglaney - route de Beaupuy) et de la RD132 (avenue Georges Pompidou), et par rapport à l'alignement des routes de crêtes identifiées au Document Graphique du Règlement,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies suivantes : avenue Condorcet, Allée Yves Montand,
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

#### ■ Règles particulières

En fonction des situations locales des terrains ou de leur environnement

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux, sauf application de règles particulières indiquées après, ou sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLU ou par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies dans le présent règlement., l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

En fonction de la nature ou de la destination des constructions

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UF-II-1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

#### ■ Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

#### ■ Règles particulières

Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée lorsque cela permet de conserver et de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant ;
- Pour les annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage, l'implantation dans les marges de recul est possible (en veillant à

respecter les articles 675 à 680 bis du code civil en cas de création d'ouvertures côté voisin) ;

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UF-II-1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementée.

### *UF-II-1.4. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

### *UF-II-1.5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximum des constructions est de 7mètres.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- De la trame parcellaire ancienne
- De la composition des façades limitrophes
- Des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant
- De la volumétrie des toitures

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### *UF-II-2-1. Toitures*

Les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation de matériaux noirs sont proscrits.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).

L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

### *UF-II-2-2. Façades et ouvertures*

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de



finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UF-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage environnant en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs.

Ainsi, les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront composées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre seul ou noyé dans de la végétation composée d'essences locales
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lattes ajourées (bois, aluminium, composite, PVC) espacées de 10 cm d'écart minimum en harmonie avec la construction existante principale. La hauteur totale de l'ensemble (muret + élément additionnel) ne pourra excéder 1,80m de haut.
- D'une grille ou grillage rigide uniquement d'une hauteur maximale d'1m80 lorsque cela s'intègre dans le paysage environnant
- D'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1m80
- Les portails et portillons font partie de la clôture et doivent être assortis par la teinte, le matériau et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et des portillons de hauteurs différentes sont autorisés

Les panneaux occultants et les brise-vues (type bâche, claustra, canisse, géotextile...) sont interdits.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein enduit des 2 côtés d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings apparents de béton brut. Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les murets et murs de clôtures devront être en harmonie avec la construction principale, enduits des deux côtés et entretenus de façon régulière.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les constructions d'activités ou pour les services publics.

### *UF-II-2-4. Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin, ...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition :

- Qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels (briques, agglomérés, bois, ...). Les matériaux d'aspect tôle sont interdits.

Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup>) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante.

Les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).

L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

#### *UF-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

#### *UF-II-2-6. Restaurations, extensions, aménagements ou surélévations du bâti existant*

Elles doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) respecteront le nuancier utilisé sur la construction d'origine, ou bien mettrons en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement si les couleurs s'accordent avec celles existantes.

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UF-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### *UF-II-3.1. Espaces libres et plantations*

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables, alignements plantés, ... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les 20 mètres minimum de recul de part et d'autre des berges des cours d'eau (prévus dans les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) devront être maintenus et entretenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Les plantations en haies de thuyas, conifères, « sapinettes », lauriers palme, sont interdit au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

### *UF-II-3-1. Aménagement d'espaces libres, verts et récréatifs*

Les espaces libres de toute construction et installations, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### *UF-II-3-1. Aménagement des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal sur une surface minimale d'environ 10 % de leur surface totale.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

## **ARTICLE UF-II-4 : Stationnement**

### *UF-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles*

Si une sous-destinations ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas règlementée.

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par logement inférieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>2 places par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                |
|                                  | Hébergement                     | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul> |

|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Hôtels                                                                             | 1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Établissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Établissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Établissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Établissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                           | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |

#### UF-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | OBLIGATIONS MINIMALE |
|-------------|------------------|----------------------|
|-------------|------------------|----------------------|

|                                                     |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement couverte ou en garage à vélos, par logement lorsque l'opération projetée excède 5 logements                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                             | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE UF-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UF-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UF-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

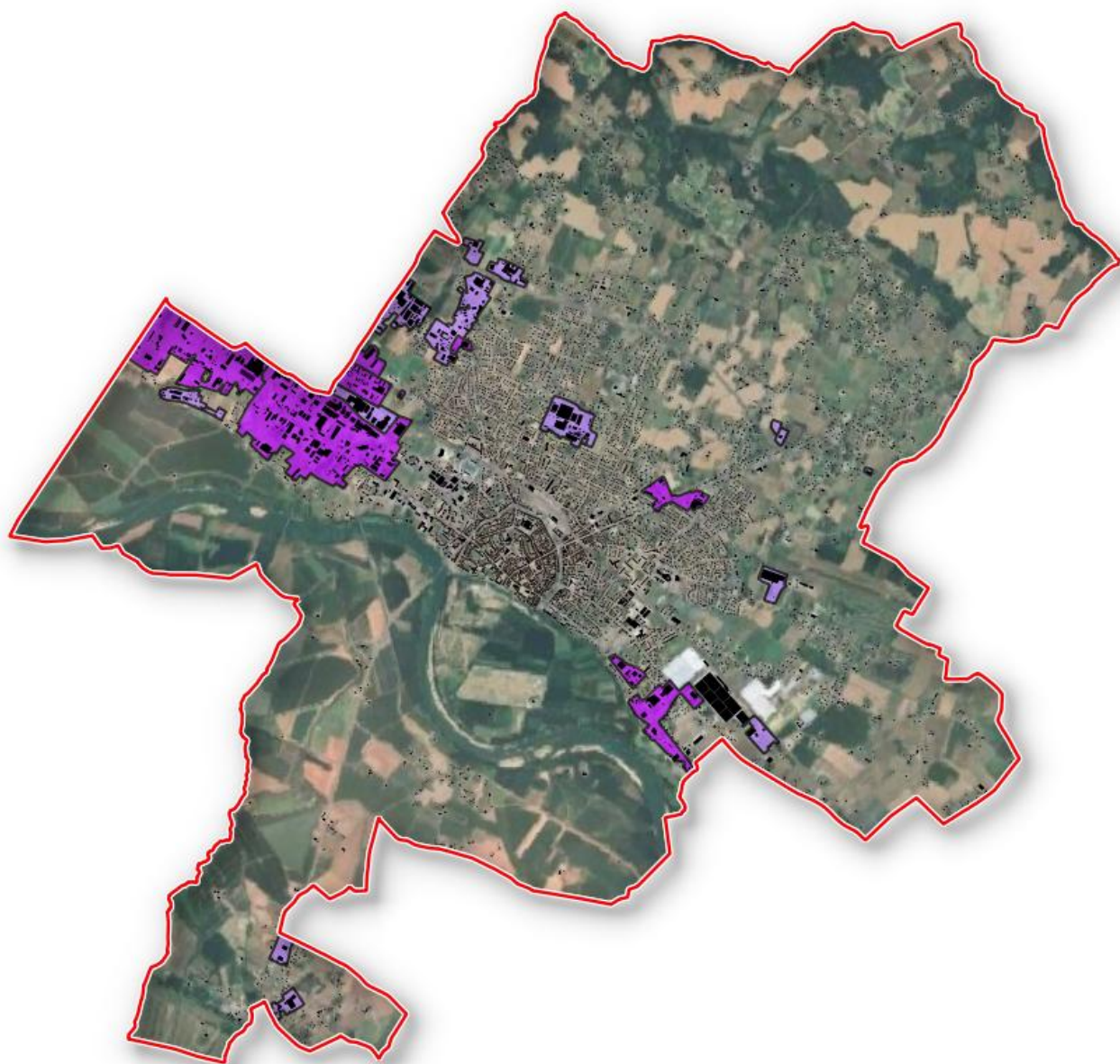
## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX/UY

### ■ Caractéristiques des secteurs UX et UY

Les zones urbaines UX et UY sont des zones destinées à l'accueil d'activités économiques.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone UX couvre les espaces destinés principalement à l'accueil d'activités commerciales ou de services
- La zone UY couvre les espaces destinés principalement à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales de production





## ARTICLE UX/UY-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### UX/UY-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions<br/>(cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | UX | UY |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                      |    |    |
| Logements                                                                                                                                                                                                               | ✓* | ✓* |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                            | ⊘  | ⊘  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                               |    |    |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                         | ✓* | ✓* |
| Restauration                                                                                                                                                                                                            | ✓* | ✓* |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                        | ✓  | ✓  |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                         | ✓  | ⊘  |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                  | ✓  | ⊘  |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                        | ⊘  | ⊘  |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                                 | ⊘  | ⊘  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                              |    |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                     | ✓  | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                             | ✓  | ✓  |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                             | ✓  | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                          | ✓  | ⊘  |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                    | ✓  | ✓  |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                          | ⊘  | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                   | ✓  | ✓  |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                               |    |    |
| Industries                                                                                                                                                                                                              | ✓* | ✓  |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                               | ✓  | ✓  |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                 | ✓  | ✓  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                      | ✓  | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                       | ✓  | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                           |    |    |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                   | ⊘  | ⊘  |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                 | ⊘  | ⊘  |



## UX/UY-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

| ZONE     | SOUS-DESTINATION                | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UX et UY | Logement                        | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements économiques ou équipements concernés,</li> <li>• Le logement, s'il est nouveau, doit s'insérer dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé à celle-ci à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie architecturale (balcon, terrasse, auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage, ...) se rapportant à une destination résidentielle est interdite.</li> </ul> <p>L'extension d'un logement existant dans la zone qui n'est pas destiné à la direction ou au gardiennage d'un établissement économique ou d'équipement, ainsi que la création ou extension d'annexes qui lui sont liées, sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension projetée, réalisée en seule opération ou en opérations successives, ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>• L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.</li> </ul> |
|          | Artisanat et commerce de détail | <p>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lié aux achats occasionnels légers pour l'équipement de la maison, pour une surface supérieure à 1000m<sup>2</sup></li> <li>• Lié aux achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                     |                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lié aux achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison) et à la restauration rapide.</li></ul> <p>Les commerces du quotidien devront bénéficier d'une prescription dérogatoire pour s'implanter.</p> <p>Les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans des friches existantes en site d'implantation périphérique (SIP) ou hors SIP, sous réserve de respecter les critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Requalification d'une friche commerciale existante (réhabilitation ou démolition reconstruction)</li><li>- Déplacement d'un commerce existant, justification d'une meilleure accessibilité, notamment en modes de déplacements doux et/ou transports en commun</li><li>- Déplacements d'un commerce existant, élaboration d'un projet de requalification ou de renaturation du site du commerce laissé vacant.</li></ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></th><th>1001 à 2500 m<sup>2</sup></th><th>2501 à 4000 m<sup>2</sup></th><th>&gt; 4000 m<sup>2</sup></th></tr><tr><td>% maximal d'extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m<sup>2</sup></td><td>600 m<sup>2</sup></td><td>800 m<sup>2</sup></td><td>1 000 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Surface de vente           | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup> | % maximal d'extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Surface de vente                    | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup>                    |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| % maximal d'extension               | 50%                                      | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25%                        | 20%                                      |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup>                       | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 800 m <sup>2</sup>         | 1 000 m <sup>2</sup>                     |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
|                                     | Restauration                             | Seuls les projets de restauration rapide seront admis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
|                                     | Industrie                                | <p>Seules sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'extension des constructions existantes de la sous-destination "Industrie", à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li><li>• Le changement de destination "d'Artisanat et commerce de détail", de "Commerce de gros" ou "d'Entrepôt" vers une destination "Industrie", à condition que l'activité industrielle ne génère ou n'accroisse pas un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |

|  |  |                                                   |
|--|--|---------------------------------------------------|
|  |  | nuisances pour son environnement ou le voisinage. |
|--|--|---------------------------------------------------|

## ARTICLE UX/UY-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### UX/UY-I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | UX | UY |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                             |    |    |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                             | ✓* | ✓* |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                 | ⊘  | ✓* |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                     | ⊘  | ✓  |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                  | ⊘  | ✓* |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                             | ✓* | ✓* |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                        | ⊘  | ⊘  |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                         | ✓* | ✓* |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                     | ⊘  | ⊘  |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                        | ⊘  | ⊘  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés thermiques                                                                                                                                   | ⊘  | ⊘  |

### UX/UY-I-2-2. Conditions applicables aux usages et affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE     | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                            | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UX et UY | Affouillements et exhaussements de sols                                            | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
|          | Activités de carrière et de gravière                                               | Les activités de carrières ou gravières sont admises en zone UY, à condition d'être destinées au stockage, au traitement ou à la transformation des matériaux issues de sites d'extraction, ou bien au stockage ou à la maintenance des équipements d'extraction de matériaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          | Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...) | Les activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés sont admises en zone UY, à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que ces dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnant le terrain d'exercice de l'activité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|          | Autres dépôts de matériaux ou matériels                                            | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | Installation de panneaux solaires ou                                               | L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                           |                                                                           |
|--|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  | photovoltaïques<br>au sol | élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation. |
|--|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE UX/UY-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## CHAPITRE UX/UY-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UX/UY-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UX/UY-II-1.1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières*

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

#### *UX/UY-II-1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette distance est portée à 20 mètres minimum de l'alignement le long des emprises de carrefours giratoires.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales définies dans le présent article est admise dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies au présent article. Dans ce cas, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique,
- Pour intégrer la construction dans la composition des façades établies par les constructions contiguës déjà implantées. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent veiller à une continuité du front bâti déjà constitué et être implantées en harmonie avec l'implantation des constructions existantes,
- Dans le cas de constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre d'un secteur d'opération de ZAC et/ou concerné par une OAP sectorielle d'aménagement, en compatibilité avec les dispositions particulières

- prévues dans ce secteur,
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UX/UY-II-1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Soit en limite(s) séparative(s), aux conditions suivantes :
  - La nature de l'activité doit permettre cette implantation en limite séparative, sans générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité,
  - La limite séparative ne doit pas constituer une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat,
  - La construction projetée ne doit pas être à destination d'activité industrielle.
- Soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Toutefois, la distance minimale de recul par rapport aux limites séparatives est augmentée dans les cas suivants :

- À 10 mètres minimum dans le cas de construction à destination d'activité industrielle,
- À 20 mètres minimum lorsque la limite séparative jouxte une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat.

Une implantation différente des règles générales définies au présent article est admise dans les cas suivants :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Les constructions implantées dans le cadre d'un secteur d'opération de ZAC et/ou concerné par une OAP sectorielle d'aménagement, en compatibilité avec les dispositions particulières prévues dans ce secteur,
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *UX/UY-II-1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementée.

### *UX/UY-II-1.4. Emprise au sol des constructions*

Non règlementée.

### *UX/UY-II-1.5. Hauteur des constructions*

Dans la zone UX, la hauteur maximum des constructions est fixée comme suit :



- 7 mètres pour les constructions d'habitation non intégrées dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement,
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

Dans la zone UY, la hauteur maximum des constructions est fixée comme suit :

- 7 mètres pour les constructions d'habitation non intégrées dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement,
- 15 mètres pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt. Cette hauteur est portée à 25 mètres en cas d'exigences techniques ou architecturales liées au fonctionnement de l'activité industrielle et/ou aux besoins de stockages.
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

Une hauteur supérieure à celles définies à l'alinéa précédent est admise :

- Pour les constructions et installations techniques présentant un "effet de tour" (silo, cheminée, pylône, tour de refroidissement ...), liées aux activités industrielles et équipements admis dans la zone,
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

## **ARTICLE UX/UY-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'agencement architectural et urbain de la zone.
- Les constructions, par leur implantation, leur architecture et leurs dimensions doivent participer à la création d'un environnement de qualité. Elles contribuent par la qualité de traitement de leurs espaces libres (espaces verts, stationnement), à créer une ambiance paysagère et un environnement urbain qui valorisera l'image de l'ensemble du secteur d'activités.
- L'adaptation à la topographie et au sol sera recherchée.
- Toutes les façades et côtés des bâtiments ainsi que tous les espaces extérieurs aux bâtiments, visibles depuis une quelconque voie publique, et notamment depuis les entrées de ville et les routes départementales, devront être traités avec le plus grand soin, en respectant les prescriptions d'aspect extérieur édictées aux paragraphes ci-après.

### *UX/UY-II-2-1. Toitures*

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- La tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre, l'ardoise et le verre
- Les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles
- Les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts)
- Les toitures végétalisées

Dans le cas de toitures terrasses, les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### *UX/UY-II-2-2. Façades et ouvertures*

Les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les couleurs des façades seront limitées aux tons sombres gris ou bruns, au gris clair ou au blanc cassé.

D'autres couleurs seront admises en façade pour la signalétique ou enseignes, ou sur des surfaces réduites à 10% maximum de la façade et bien circonscrites, de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes.

En dehors de l'enseigne, les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *UX/UY-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings de béton apparents. Les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant (en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs). Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour une profondeur minimale de 10 mètres.

En entrées de ville (avenues Mitterrand/Jaurès, Boisvert/Ruffe et Buffin/Pompidou), les clôtures en limite de l'emprise des voies ou des espaces publics sont interdites, sauf en cas de nécessité justifiée. Elles ne pourront alors être matérialisées que par :

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres,
- Un merlon et/ou fossé végétalisé, éventuellement doublé d'un grillage rigide implanté côté intérieur de la parcelle.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les bâtiments d'activités ou pour les services publics.

#### *UX/UY-II-2-4. Les abords, ouvrages annexes, dépôts et espaces de stockages*

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétal paysager, à l'exclusion de friches.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un lieu aménagé (local, abri ou enclos).

Les aires de stockage ou d'exposition doivent être intégrées au bâtiment :

- Soit dans l'emprise bâtie,
- Soit à l'extérieur mais occultés par un traitement architectural qualitatif (enclos, mur rideau, ...) similaire au traitement des façades du bâtiment principal.

L'emploi d'un « mur rideau » ou clôture haute prolongeant les façades de bâtiments peut permettre l'intégration et l'occultation des espaces de stockage ou de stationnement situés aux abords ou entre 2 bâtiments d'activités.

#### *UX/UY-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

### **ARTICLE UX/UY-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les perspectives, points de vue ou tout autre éléments paysager remarquable (arbres remarquables, alignements plantés, ...) existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

### *UX/UY-II-3-1. Aménagement d'espaces verts de pleine terre*

Les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins :

- 20% de la superficie du terrain dans la zone UX,
- 10% de la superficie du terrain dans la zone UY.

Dans la zone UX, les bandes de reculs d'implantation depuis les voies et emprises publiques devront être traitées en espace vert engazonné et planté sur une largeur d'au moins 2 mètres.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### *UX-II-3-2. Aménagement des aires de stationnement de surface*

Dans la zone UX, les plantations des parkings devront être conçues de façon à comporter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Dans la zone UY, le regroupement des plantations est autorisé dans le cas d'un fractionnement des stationnements en petites unités de 1.000 m<sup>2</sup> maximum, avec une séparation paysagère plantée entre chaque unité de stationnement.

## **ARTICLE UX/UY-II-4 : Stationnement**

### *UX/UY-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles*

Si une sous-destinations ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas règlementée.

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place par logement inférieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>○ 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul> |
|                                  | Restauration                    | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                  | Commerce de gros                | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Hôtels                                                                             | 1 place pour 1 chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Établissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Établissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Établissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Établissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salle d'art et de spectacles                                                       | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | 1 place par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Centré de congrès et d'exposition                                                  | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### UX/UY-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | OBLIGATIONS MINIMALE |
|-------------|------------------|----------------------|
|-------------|------------------|----------------------|

|                                                     |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement par logement                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                             | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE UX/UY-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UX/UY-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

### ARTICLE UX/UY-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone à urbaniser (AU) couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée, principalement à vocation d'habitat.

Elle comprend des zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent document :

- ▶ Zone **1AU** // Vocation principale d'habitat
- ▶ Zone **1AUX** // Vocation d'activités commerciales ou de services
- Zone **1AUY** // Vocation d'activités industrielles ou artisanales de production

## **RAPPEL :**

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.

Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

- **Caractéristiques des secteurs 1AU**

**Les zones à urbaniser 1AU couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée, principalement d'habitat.**

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## ARTICLE 1AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*1AU-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdits*

|                                                                                     |                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| ✓                                                                                   | Constructions nouvelles autorisées                                | 1AU |
| ✓*                                                                                  | Constructions nouvelles admises sous conditions<br>(cf. ci-après) |     |
| ⊘                                                                                   | Constructions nouvelles interdites                                |     |
| HABITATIONS                                                                         |                                                                   |     |
| Logements                                                                           |                                                                   | ✓*  |
| Hébergements                                                                        |                                                                   | ✓*  |
| COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES                                                  |                                                                   |     |
| Artisanat et commerce de détail                                                     |                                                                   | ✓*  |
| Restauration                                                                        |                                                                   | ✓*  |
| Commerce de gros                                                                    |                                                                   | ⊘   |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                     |                                                                   | ✓*  |
| Hôtels                                                                              |                                                                   | ⊘   |
| Autres hébergements touristiques                                                    |                                                                   | ⊘   |
| Cinémas                                                                             |                                                                   | ⊘   |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                 |                                                                   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |                                                                   | ✓*  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés         |                                                                   | ✓*  |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |                                                                   | ✓*  |
| Salles d'arts et de spectacles                                                      |                                                                   | ✓*  |
| Equipements sportifs                                                                |                                                                   | ✓*  |
| Lieux de culte                                                                      |                                                                   | ⊘   |
| Autres équipements recevant du public                                               |                                                                   | ✓*  |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES OU TERTIAIRES                   |                                                                   |     |
| Industries                                                                          |                                                                   | ⊘   |
| Entrepôts                                                                           |                                                                   | ⊘   |
| Bureaux                                                                             |                                                                   | ✓*  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                  |                                                                   | ⊘   |
| Centre de congrès et d'exposition                                                   |                                                                   | ✓*  |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES                                              |                                                                   |     |
| Exploitation agricole                                                               |                                                                   | ⊘   |
| Exploitation forestière                                                             |                                                                   | ⊘   |

## 1AU -I-1-2. Conditions

| ZONE                                | SOUS-DESTINATION                                              | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| 1AU                                 | Logements                                                     | Les constructions, installations et opérations sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future et d'être compatibles avec les OAP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
|                                     | Hébergements                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
|                                     | Artisanat et commerce de détail                               | <p>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m²</li></ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><td>Surface de vente</td><td>300 m² à 1000 m2</td><td>1001 à 2500 m2</td><td>2501 à 4000 m2</td><td>&gt; 4000 m2</td></tr><tr><td>% maximal d'extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m2</td><td>600 m2</td><td>800 m2</td><td>1 000 m2</td></tr></table> | Surface de vente | 300 m² à 1000 m2 | 1001 à 2500 m2 | 2501 à 4000 m2 | > 4000 m2 | % maximal d'extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m2 | 600 m2 | 800 m2 |
| Surface de vente                    | 300 m² à 1000 m2                                              | 1001 à 2500 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2501 à 4000 m2   | > 4000 m2        |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
| % maximal d'extension               | 50%                                                           | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25%              | 20%              |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
| Surface maximale créée en extension | 300 m2                                                        | 600 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 800 m2           | 1 000 m2         |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
|                                     | Restauration                                                  | <p>En cas d'implantation dans une centralité de faubourg telle qu'identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU, les projets à destination de restauration sont admis à condition qu'il ne s'agisse pas de restauration assise traditionnelle ou de brasserie.</p> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>L'extension d'un bâtiment de restauration existant, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 150 m² de surface de plancher,</li><li>L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |
|                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition que leur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                  |                |                |           |                       |     |     |     |     |                                     |        |        |        |

|  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bureaux                                                                             | surface de plancher cumulée sur le terrain concerné n'excède pas 300 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés         | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,</li> <li>• De ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</li> </ul> |
|  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Salles d'arts et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Autres équipements recevant du public                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Equipements sportifs                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Centre de congrès et d'exposition                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE 1AU-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### 1AU -I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|  Constructions nouvelles autorisées<br> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)<br> Constructions nouvelles interdites | <b>1AU</b>                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

### 1AU -1-2-2. Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AU  | Affouillements et exhaussements de sols | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> |

|  |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                    | <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements des sols ne seront pas admis en cas de présence d'une zone humide identifiée sur le règlement graphique, ni en cas de présence d'une zone inondable (AZI) identifiée dans la planche graphique complémentaire.</p> |
|  | <p>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</p> | <p>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction.</p> <p>Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ARTICLE 1AU-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE 1AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 1AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AU-II-1.1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,



Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

### *1AU-II-1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, à modifier ou à créer) :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD933E2 (avenue Pierre Buffin – avenue Georges Pompidou) et de la RD708 (avenue des Martyrs de la Résistance),
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Toutefois, sur un maximum de 50 % de la longueur de façade du terrain donnant sur ces autres voies et emprises publiques, les constructions sont admises à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs bords de bassin.

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *1AU-II-1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone classée en UX, UY, AUX ou AUY, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

Les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail doivent être implantées en recul des limites séparatives. La distance de recul par rapport à la limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 10 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée lorsque cela permet de conserver et de préserver ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs bords de bassin.

Une implantation différente des règles générales définies est admise pour :



- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes des habitations dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage, l'implantation dans les marges de recul est autorisée.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *1AU-II-1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementée.

### *1AU-II-1.4. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions principales ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

### *1AU-II-1.5. Hauteur des constructions*

La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres dans l'ensemble des secteurs concernés.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de l'ensemble urbain ou paysager, une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie des toitures

Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

### 1AU-II-2-1. Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).

L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

### 1AU-II-2-2. Façades et ouvertures

Les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, bardage, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiserie) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe 2 du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### 1AU-II-2-3. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage environnant en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs.

Ainsi, les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront composées soit :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre seul ou noyé dans de la végétation composée d'essences locales
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lattes ajourées (bois, aluminium, composite, PVC) espacées de 10 cm d'écart

minimum en harmonie avec la construction existante principale. La hauteur totale de l'ensemble (muret + élément additionnel) ne pourra excéder 1,80m de haut.

- D'une grille ou grillage rigide uniquement d'une hauteur maximale d'1m80 lorsque cela s'intègre dans le paysage environnant
- D'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1m80
- Les portails et portillons font partie de la clôture et doivent être assortis par la teinte, le matériau et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et des portillons de hauteurs différentes sont autorisés

Les panneaux occultants et les brise-vues (type bâche, claustra, canisse, géotextile...) sont interdits.

Le long des voies classées au titre des infrastructures de transports terrestres, il est admis l'installation d'une clôture constituée d'un mur plein enduit des 2 côtés d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings apparents de béton brut. Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits.

Les murets et murs de clôtures devront être en harmonie avec la construction principale, enduits des deux côtés et entretenus de façon régulière.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

Une hauteur de clôture différente pourra être autorisée pour des motifs de défense nationale, de sécurité pour les activités économiques ou les services publics.

#### *1AU-II-2-4. Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin, ...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition :

- Qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels (briques, agglomérés, bois, ...). Les matériaux d'aspect tôle sont interdits.

Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup>) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante.

#### *1AU-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,

- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

#### *1AU-II-2-6. Les restaurations, extensions, aménagements ou surélévations du bâti existant*

Elles doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) respecteront le nuancier utilisé sur la construction d'origine, ou bien mettrons en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement si les couleurs s'accordent avec celles existantes.

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 1AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les perspectives, points de vue ou tout autre éléments paysager remarquable (arbres remarquables, alignements plantés, ...) existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

#### *1AU-II-3-1. Aménagement d'espaces libres, d'espaces verts et récréatifs*

Les opérations d'aménagement d'ensemble qui portent sur une superficie d'assiette de 1 ha ou plus doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

A l'échelle des terrains à usage d'habitation, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

#### *1AU-II-3-2. Aménagement des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal sur une surface minimale d'environ 10 % de leur surface totale.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

A l'échelle de chaque parcelle à usage d'habitat, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 20% de la superficie de chaque unité foncière.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

## ARTICLE 1AU-II-4 : Stationnement

### 1AU-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Si une sous-destinations ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas règlementée.

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATION                                                                   | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par logement inférieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>2 places par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                                            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul>                             |
|                                                       | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Établissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>Établissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>Établissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Établissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salle d'art et de spectacles                                                       | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |

### 1AU-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION                                         | SOUS-DESTINATION                                            | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                    | 1 place de stationnement couverte ou en garage à vélos, par logement lorsque l'opération projetée excède 5 logements                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                             | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE 1AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales

### ARTICLE 1AU-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX/1AUY

### ■ Caractéristiques des secteurs 1AUX/1AUY

**Les zones à urbaniser 1AUX et 1AUY couvrent les espaces destinés à une urbanisation organisée pour l'accueil d'activités économiques**

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## ARTICLE 1AUX-Y-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*1AUX-Y-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdits*

| <div> <div>✓</div> <div>Constructions nouvelles autorisées</div> </div> <div> <div>✓*</div> <div>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</div> </div> <div> <div>⊘</div> <div>Constructions nouvelles interdites</div> </div> | 1AUX | 1AUY |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |
| Logements                                                                                                                                                                                                                                            | ✓*   | ✓*   |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                                                         | ⊘    | ⊘    |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                                                                                                                                                                                            |      |      |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                      | ✓*   | ✓*   |
| Restauration                                                                                                                                                                                                                                         | ✓*   | ✓*   |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                                                     | ✓    | ✓    |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                      | ✓    | ⊘    |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                                                               | ✓*   | ⊘    |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                                                     | ⊘    | ⊘    |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                                                              | ⊘    | ⊘    |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                           |      |      |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                                                  | ✓    | ✓*   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                          | ✓    | ✓*   |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                                                          | ✓    | ✓*   |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                                                       | ✓    | ⊘    |
| Equipements sportifs                                                                                                                                                                                                                                 | ✓    | ✓*   |
| Lieux de culte                                                                                                                                                                                                                                       | ⊘    | ⊘    |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                                                | ✓    | ✓*   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                                                                                                                                                                             |      |      |
| Industries                                                                                                                                                                                                                                           | ✓*   | ✓    |
| Entrepôts                                                                                                                                                                                                                                            | ✓    | ✓*   |
| Bureaux                                                                                                                                                                                                                                              | ✓    | ✓*   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                                                   | ✓    | ✓    |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                                                    | ✓    | ⊘    |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                                                                                                                                                                                                        |      |      |
| Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                                                | ⊘    | ⊘    |
| Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                                              | ⊘    | ⊘    |

### AUX-I-1-2. Conditions

| ZONE                | SOUS-DESTINATION                | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUX<br>et<br>1AUUY | Logements                       | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements économiques ou équipements concernés,</li> <li>• Le logement, s'il est nouveau, doit s'insérer dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé à celle-ci à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie architecturale (balcon, terrasse, auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage, ...) se rapportant à une destination résidentielle est interdite.</li> </ul> <p>L'extension d'un logement existant dans la zone qui n'est pas destiné à la direction ou au gardiennage d'un établissement économique ou d'équipement, ainsi que la création ou extension d'annexes qui lui sont liées, sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension projetée, réalisée en seule opération ou en opérations successives, ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>• L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.</li> </ul> |
|                     | Artisanat et commerce de détail | <p>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.</p> <p>En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m<sup>2</sup></li> <li>• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...)</li> <li>• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li> </ul> <p>En cas d'implantation dans un secteur d'implantation périphérique (SIP), les projets sont seulement admis dans les cas suivants :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                     |                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Commerce concernant les achats occasionnels légers : uniquement les équipements de la maison supérieur à 1000m<sup>2</sup></li><li>Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)</li><li>Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)</li></ul> <p>De plus, les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans des friches existantes (en SIP ou hors SIP), sous réserve de respecter les critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Requalification d'une friche commerciale existante (réhabilitation ou démolition reconstruction)</li><li>- Déplacement d'un commerce existant, justification d'une meilleure accessibilité, notamment en modes de déplacements doux et/ou transports en commun</li><li>- Déplacements d'un commerce existant, élaboration d'un projet de requalification ou de renaturation du site du commerce laissé vacant.</li></ul> <p>En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du PLU, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après :</p> <table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></th><th>1001 à 2500 m<sup>2</sup></th><th>2501 à 4000 m<sup>2</sup></th><th>&gt; 4000 m<sup>2</sup></th></tr><tr><td>% maximal d'extension</td><td>50%</td><td>30%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Surface maximale créée en extension</td><td>300 m<sup>2</sup></td><td>600 m<sup>2</sup></td><td>800 m<sup>2</sup></td><td>1 000 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Surface de vente           | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup> | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup> | % maximal d'extension | 50% | 30% | 25% | 20% | Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Surface de vente                    | 300 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> | 1001 à 2500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2501 à 4000 m <sup>2</sup> | > 4000 m <sup>2</sup>                    |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| % maximal d'extension               | 50%                                      | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25%                        | 20%                                      |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| Surface maximale créée en extension | 300 m <sup>2</sup>                       | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 800 m <sup>2</sup>         | 1 000 m <sup>2</sup>                     |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
|                                     | Restauration                             | <p>Seule la restauration rapide est autorisée dans les centralités commerciales périphériques définies par les OAP commerciales.</p> <p>En dehors des secteurs et sites définis ci-dessus, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'extension d'un bâtiment de restauration existant, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>• L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |
| 1AUX                                | Hôtels                                   | <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De ne pas être implantés en zone 1AUy</li><li>• D'être affectés à une occupation en hôtel de tourisme.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                          |                            |                            |                       |                       |     |     |     |     |                                     |                    |                    |                    |                      |

|  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Industries | Dans la zone 1AUX, seule l'extension des constructions existantes de la sous-destination "Industrie" sont admises, à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage. |
|--|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE 1AUX-Y-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### 1AUX-Y-I-2-1. Usages du sol interdits

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | AUY | AUX |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                             |     |     |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                             | ✓*  | ✓*  |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                 | ✓*  | ⊘   |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                     | ⊘   | ⊘   |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                  | ✓*  | ⊘   |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                             | ✓*  | ✓*  |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                        | ⊘   | ⊘   |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                         | ✓*  | ✓*  |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                     | ⊘   | ⊘   |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                        | ⊘   | ⊘   |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés thermiques                                                                                                                                   | ⊘   | ⊘   |



## 1AUX-Y-I-2-2. Conditions d'application des usages, affectations des sols et activités

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE               | USAGE<br>AFFECTATION<br>SOLS, ACTIVITE                      | ET<br>DES | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUX<br>et<br>1AUY | Affouillements et exhaussements de sols                     |           | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
|                    | Activités de dépôts de matériaux ou matériels               |           | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                    | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol |           | <p>L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1AUY               | Activités de carrières ou gravières                         |           | <p>Les activités de carrières ou gravières sont admises en zone 1AUY (hors zone 1AUX), à condition d'être destinées au stockage, au traitement ou à la transformation des matériaux issues de sites d'extraction, ou bien au stockage ou à la maintenance des équipements d'extraction de matériaux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|  |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Activités de dépôts de matériaux destinés à être recyclés | Les activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés sont admises en zone 1AUY (hors zone 1AUX), à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que ces dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnant le terrain d'exercice de l'activité. |
|--|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE 1AUX-Y-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CHAPITRE 1AUX-Y-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 1AUX-Y-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AUX-Y-II-1.1. Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- De 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- De 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933),

Cette distance de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêt public,

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation :

- 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres pour les constructions à destination autre qu'habitation.

#### 1AUX-Y-II-1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette distance est portée à 20 mètres minimum de l'alignement le long des emprises de carrefours giratoires.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales définies est admise dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies à l'alinéa A. Dans ce cas, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique,
- Pour intégrer la construction dans la composition des façades établies par les constructions contiguës déjà implantées. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent veiller à une continuité du front bâti déjà constitué et être implantées en harmonie avec l'implantation des constructions existantes,
- Dans le cas de constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre d'un secteur d'opération de ZAC et/ou concerné par une OAP

sectorielle d'aménagement, en compatibilité avec les dispositions particulières prévues dans ce secteur,

- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *1AUX-Y-II-1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Soit en limite(s) séparative(s), aux conditions suivantes :
  - La nature de l'activité doit permettre cette implantation en limite séparative, sans générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité,
  - La limite séparative ne doit pas constituer une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat,
  - La construction projetée ne doit pas être à destination d'activité industrielle.
- Soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Toutefois, la distance minimale de recul par rapport aux limites séparatives est augmentée dans les cas suivants :

- À 10 mètres minimum dans le cas de construction à destination d'activité industrielle,
- À 20 mètres minimum lorsque la limite séparative jouxte une limite de zone U ou AU à destination principale d'habitat.

Une implantation différente des règles générales définies est admise dans les cas suivants :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Les constructions implantées dans le cadre d'un secteur d'opération de ZAC et/ou concerné par une OAP sectorielle d'aménagement, en compatibilité avec les dispositions particulières prévues dans ce secteur,
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

### *1AUX-Y-II-1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementée.

### *1AUX-Y-II-1.4. Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

### *1AUX-Y-II-1.5. Hauteur des constructions*

Dans les zones 1AUX, la hauteur maximum des constructions est de :

- 7 mètres pour les constructions d'habitation non intégrées dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement,
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

Dans les zones 1AUU, la hauteur maximum des constructions est de :

- 7 mètres pour les constructions d'habitation non intégrées dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement,
- 15 mètres pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt. Cette hauteur est portée à 25 mètres en cas d'exigences techniques ou architecturales liées au fonctionnement de l'activité industrielle et/ou aux besoins de stockages.
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

Une hauteur supérieure à celles définies à l'alinéa précédent est admise :

- Pour les constructions et installations techniques présentant un "effet de tour" (silo, cheminée, pylône, tour de refroidissement ...), liées aux activités industrielles et équipements admis dans la zone,
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

## **ARTICLE 1AUX-Y-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie des toitures

L'adaptation à la topographie et au sol sera recherchée.

Toutes les façades et côtés des bâtiments ainsi que tous les espaces extérieurs aux bâtiments, visibles depuis une quelconque voie publique, et notamment depuis les entrées de ville et les routes départementales, devront être traités avec le plus grand soin.

### **1AUX-Y-II-2-1. Toitures**

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- La tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre, l'ardoise et le verre
- Les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles
- Les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts)
- Les toitures végétalisées

Dans le cas de toitures terrasses, les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### *1AUX-Y-II-2-2. Façades et ouvertures*

Les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les couleurs des façades seront limitées aux tons sombres, gris ou brun, au gris clair ou au blanc cassé.

D'autres couleurs seront admises en façade pour la signalétique ou enseignes, ou sur des surfaces réduites à 10% maximum de la façade et bien circonscrites, de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes.

En dehors de l'enseigne, les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *1AUX-Y-II-2-3. Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots. Ces clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de haut.

Les clôtures maçonnées ne devront pas être laissées en parpaings de béton apparents. Les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant (en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs)

Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour une profondeur minimale de 10 mètres.

En entrées de ville (avenues Mitterrand/Jaurès, Boisvert/Ruffe et Buffin/Pompidou), les clôtures en limite de l'emprise des voies ou des espaces publics sont interdites, sauf en cas de nécessité justifiée. Elles ne pourront alors être matérialisées que par :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre,
- Un merlon et/ou fossé végétalisé, éventuellement doublé d'un grillage implanté côté intérieur de la parcelle ;

#### *1AUX-Y-II-2-4. Les abords, ouvrages annexes, dépôts et stockages*

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétal paysager, à l'exclusion de friches.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un lieu aménagé (local, abri ou enclos).

Les aires de stockage ou d'exposition doivent être intégrées au bâtiment :

- Soit dans l'emprise bâtie,
- Soit à l'extérieur mais occultés par un traitement architectural (enclos, mur rideau, ...) similaire au traitement des façades du bâtiment principal.

L'emploi d'un « mur rideau » ou clôture haute prolongeant les façades de bâtiments peut permettre l'intégration et l'occultation des espaces de stockage ou de stationnement situés aux abords ou entre 2 bâtiments d'activités.

#### *1AUX-Y-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

### **ARTICLE 1AUX-Y-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les perspectives, points de vue ou tout autre éléments paysager remarquable (arbres remarquables, alignements plantés, ...) existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

La végétation en bordure des cours d'eau devra être maintenue.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

#### *1AUX-Y-II-3.1. Aménagement d'espaces verts de pleine terre*

Les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre devront représenter au moins :

- 20% de la superficie du terrain dans la zone 1AUX,

- 10% de la superficie du terrain dans la zone 1AUY.

Dans la zone 1AUX, les bandes de reculs d'implantation depuis les voies et emprises publiques devront être traitées en espace vert engazonné et planté sur une largeur d'au moins 2 mètres.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

### 1AUX-Y-II-3.2. Aires de stationnement de surface

Dans la zone 1AUX, les plantations des parkings devront être conçues de façon à comporter au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Dans la zone 1AUY, le regroupement des plantations est autorisé dans le cas d'un fractionnement des stationnements en petites unités de 1 000 m<sup>2</sup> maximum, avec une séparation paysagère plantée entre chaque unité de stationnement.

## ARTICLE 1AUX-Y-II-4 : Stationnement

### 1AUX-II-4-2. Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Si une sous-destination ne figure pas dans le tableau, celle-ci n'est pas réglementée.

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                                              | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place par logement inférieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                                                                                                |
|                                  | Hébergement                                                   | 1 place par tranche de 2 logements ou chambres                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup></li> <li>○ 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul> |
|                                  | Restauration                                                  | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                  | Commerce de gros                                              | 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                  | Hôtels                                                        | 1 place pour 1 chambre ou 1 emplacement d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | Autres hébergements touristiques                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Etablissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif</li> <li>○ Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif</li> </ul> Etablissements de santé (hôpital, clinique) :<br>1 place par tranche de 2 chambres |
|                                                       | Salle d'art et de spectacles                                                       | 1 place pour 3 places de spectateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 1AUX-Y-II-4-3. Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

| DESTINATION                      | SOUS-DESTINATION                | OBLIGATIONS MINIMALE                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                        | 1 place de stationnement par logement                                                                                                                                       |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m <sup>2</sup> |

|                                                     |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE 1AUX-Y-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AUX-Y-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales

### ARTICLE 1AUX-Y-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole (A) couvre les espaces protégés pour l'exploitation des terres et les implantations agricoles.

Elle comprend également :

- **Une zone agricole protégée (Apa)** couvre les espaces protégés pour l'exploitation des terres, et bénéficiant d'une protection particulière de points de vue sur les paysages agricoles.

Ces deux zones (A et Apa) englobent du bâti non agricole existant, de façon isolée ou en petits ensembles diffus.



**RAPPEL :**

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.

Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

## CHAPITRE A-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*A-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

|                                                                                     |    |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| ✓ Constructions nouvelles autorisées                                                |    |     |
| ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)                   | A  | Apa |
| ⊘ Constructions nouvelles interdites                                                |    |     |
| <b>HABITATIONS</b>                                                                  |    |     |
| Logements                                                                           | ✓* | ✓*  |
| Hébergements                                                                        | ✓* | ⊘   |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>                                           |    |     |
| Artisanat et commerce de détail (1)                                                 | ⊘  | ⊘   |
| Restauration                                                                        | ⊘  | ⊘   |
| Commerce de gros                                                                    | ⊘  | ⊘   |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                     | ⊘  | ⊘   |
| Hôtels                                                                              | ⊘  | ⊘   |
| Autres hébergements touristiques                                                    | ⊘  | ⊘   |
| Cinémas                                                                             | ⊘  | ⊘   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                          |    |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | ⊘  | ⊘   |

|                                                                             |    |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|----|
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | ✓* | ✓* |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | ⊘  | ⊘  |
| Salles d'arts et de spectacles                                              | ⊘  | ⊘  |
| Equipements sportifs                                                        | ⊘  | ⊘  |
| Lieux de culte                                                              | ⊘  | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public                                       | ⊘  | ⊘  |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES                     |    |    |
| Industries (2)                                                              | ⊘  | ⊘  |
| Entrepôts                                                                   | ⊘  | ⊘  |
| Bureaux                                                                     | ⊘  | ⊘  |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | ⊘  | ⊘  |
| Cuisines dédiées à la vente en ligne                                        | ⊘  | ⊘  |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES                                      |    |    |
| Exploitation agricole                                                       | ✓* | ✓* |
| Exploitation forestière                                                     | ⊘  | ⊘  |

### A-I-1-2. Conditions

| ZONE                   | SOUS-DESTINATION          | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indicée A | Logements<br>Hébergements | <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveaux à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>Que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière.</li> </ul> </li> <li>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements, sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres à compter du point le plus proche de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement et à proximité du siège d'exploitation ou du bâtiment d'activité (dans un rayon de 100m de ces derniers) sauf nécessités liées à l'exploitation agricole ou sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou sauf contrainte matérielle majeure.</p> <p>Est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements ou hébergements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme"), ou de gîtes, ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existants de l'exploitation.</p> |

|  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, y compris les panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>• Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Exploitation agricole                                                       | <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ;<br/>D'être localisé à une distance maximale de 100 m des structures bâties déjà implantées, constituées par le siège d'exploitation et/ou des bâtiments agricoles existants, sauf nécessités liées à l'exploitation agricole ou sauf contraintes sanitaires l'interdisant.</li> <li>○ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul> </li> </ul> |



| ZONE                     | SOUS-DESTINATION                                                             | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indicée Apa | Logements                                                                    | <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveau à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>◦ Que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière.</li> </ul> </li> <li>• Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements existants (piscine, garage, ...) sans création de logements sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup></li> <li>◦ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point le plus proche de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> |
|                          | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation</li> <li>• Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Exploitation agricole | <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions et installations existantes.</li> <li>• Les constructions nouvelles, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à l'exploitation agricole.</li> <li>◦ Être situées à une distance maximale de 50 mètres du ou des bâtiments principaux de l'exploitation agricole concernée (distance mesurée entre façades),</li> <li>◦ Ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères, du fait du positionnement ou du volume de la ou des constructions projetées, ou du fait de modalités insuffisantes d'intégration au paysage environnant.</li> </ul> </li> <li>• Dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, l'aménagement de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existants de l'exploitation, avec une capacité d'accueil limitée à 6 hébergements.</li> </ul> |
|--|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Dispositions générales à la zone A**

1. Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement dans les conditions fixées par les dispositions générales sous réserve que :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, feronnier...).

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées/conservées, entre le bâtiment et l'activité agricole, en cas de transformation d'un bâtiment en habitation.

Dans l'ensemble des zones A, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement des PPR

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

## ARTICLE A-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### A-I-2-1. Les usages des sols

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa suivant du présent article.

|  Constructions nouvelles autorisées<br> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)<br> Constructions nouvelles interdites | A  | Apa |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |     |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓* | ✓*  |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ⊘  | ⊘   |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  | ⊘   |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ⊘  | ⊘   |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ✓* | ⊘   |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ⊘  | ⊘   |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ✓* | ⊘   |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ⊘  | ⊘   |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ⊘  | ⊘   |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ⊘  | ⊘   |

### A-I-2-2. Conditions

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE | CONDITIONS |
|------|-----------------------------------------|------------|
|------|-----------------------------------------|------------|

|        |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A, Apa | Affouillements et exhaussements de sols                     | <p>Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,</li> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements ne sont pas admis</p> |
| A      | Autres dépôts de matériaux ou matériels                     | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A      | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | <p>L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise sous réserve de démontrer qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Également, l'installation d'équipement dédiés à la production d'énergies renouvelables est admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en œuvre d'activité d'agrivoltaïsme, tel que défini dans l'article 54 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) de mars 2023. Une définition plus précise se trouve dans le lexique du document ;</li> <li>• Les installations respectant les conditions fixées par les décrets n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024-318 du 8 avril 2024.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## ARTICLE A-I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

## CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *A-II-1-1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

##### **Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières :**

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- de 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933).

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### **Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des RD116, RD132, RD143, RD299, RD708,
- 15 mètres par rapport par rapport à l'alignement des routes de crêtes identifiées au Document Graphique du Règlement,
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

##### **Règles particulières :**

Les constructions doivent être implantées à 100 m minimum de l'emprise du Canal Latéral à la Garonne, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux, sauf application de règles particulières indiquées après, ou sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLU ou par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies ci-dessus, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

Lorsqu'une construction existante régulièrement implantée sur un terrain limitrophe ne respecte pas la distance de recul minimal, la construction projetée peut être implantée dans l'alignement de la construction existante.

#### *A-II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa précédent est admise pour :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faitage au droit de la limite séparative,
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.
- Les constructions d'exploitation agricole, du fait d'exigences d'exploitation justifiées, ou bien pour inscrire la construction dans un ensemble bâti en cohérence avec l'implantation de constructions existantes.

#### *A-II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions doivent être implantées de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation.

##### **Dans la zone indicée A :**

Les annexes d'habitations doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

### **Dans la zone indicée Apa :**

Les annexes d'habitations doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

#### *A-II-1-4. Emprise au sol*

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

L'extension des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU

L'emprise au sol des annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder :

- 50 m<sup>2</sup> par annexe,
- Un total (annexes existantes + projetées) de 100 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

Non réglementé dans les autres cas.

#### *A-II-1-5. Hauteur des constructions*

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions principales à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole est de 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes d'habitation non attenantes aux constructions principales est de 4 mètres.

La hauteur maximum des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, est de 9 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée

- Soit du fait d'exigences techniques justifiées,
- Soit pour les superstructures indispensables au fonctionnement des activités agricoles (telles que silos ...),

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

## **ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour être autorisé, tout projet de construction ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).



- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage environnant, en tenant compte du bâti existant, des structures arborées et/ou arbustives préexistantes, de la structure parcellaire, et de la conservation des perspectives paysagères
- Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

#### *A-II-2-1. Toitures*

Sont exclus en tant que matériaux de couverture pour les habitations les tôles ainsi que les matériaux de couleur vive ou ne s'intégrant pas dans l'environnement. Pour les bâtiments agricoles, les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé ne sont pas autorisées, sauf si celles-ci sont teintées dans la masse.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation matériaux noirs sont proscrits.

■ Concernant les constructions à usage d'habitation, les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%. Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation de matériaux noirs sont proscrits.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

#### *A-II-2-2. Façades et ouvertures*

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

- Concernant les constructions nouvelles, extensions ou aménagement des bâtiments d'exploitation agricole (sauf habitation)

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Dans le cas de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 20 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible. Pour cela, il sera privilégié :

- L'utilisation de teintes sombres grises ou brunes,

- Et/ou l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres, dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction. Ces plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du village, hameau, ou ensemble bâti dans lequel il s'insère.

- Pour les autres constructions nouvelles

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### A-II-2-3. Clôtures

*Cette section concerne uniquement les constructions à usage d'habitation.*

Les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Leur hauteur (depuis le sol) est limitée à 1,8m ;
- L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée (cf. annexe 1 du règlement écrit). L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.
- Elles devront prévoir une perméabilité permettant le passage de la petite faune. Il est recommandé de privilégier les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.
- Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

#### *A-II-2-4. Les aires de dépôt et de stockage*

*Cette section concerne constructions nouvelles.*

##### **Dans la zone indicée A :**

1. Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies départementales par des éléments bâtis ou paysagers, de manière que leur impact visuel soit le plus atténué possible. En cas d'utilisation d'un élément paysager, ce dernier devra avoir une végétation suffisamment dense et haute, constituée d'essences locales.

#### *A-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

#### *A-II-2-6. Performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique (orientations du bâtiment et des ouvertures favorisant la réduction de la consommation d'énergie, matériaux à l'inertie thermique efficace, ventilation naturelle, prise en compte du climat local, utilisation de matériaux locaux et/ou biosourcés).

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### *A-II-3-1. Espace libre et plantations*

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par une plantation au moins équivalente.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

#### *A-II-3-2. Aménagements d'espaces verts de pleine terre*

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE A-II-4 : Stationnement**

#### *A-II-4-1. Stationnement des véhicules motorisés et non motorisés*

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions générales.

### **ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux**

Voir les dispositions générales.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle (N) couvre les espaces de protection stricte des milieux, sites et paysages.

Elle comprend également :

- **Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Ntvb)**, dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités forestières et pastorale, et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admis
- **Une zone naturelle Nc** dédiée à la réalisation d'un camping
- **Un STECAL (1)** dédié au développement d'une recyclerie existante
- **Un STECAL (2)** dédié au développement du festival de Garorock.



**RAPPEL :**

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.

Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.

## CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE N-I-1 : Destinations et sous-destinations

*N-I-1-1. Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> |  | N  | Ntvb | Nc | STEC AL1 | STEC AL2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|------|----|----------|----------|
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                                                                                                  |  |    |      |    |          |          |
| Logements                                                                                                                                                                                                           |  | ✓* | ✓*   | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Hébergements                                                                                                                                                                                                        |  | ✓* | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</b>                                                                                                                                                                            |  |    |      |    |          |          |
| Artisanat et commerce de détail (1)                                                                                                                                                                                 |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ✓*       | ⊘        |
| Restauration                                                                                                                                                                                                        |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Commerce de gros                                                                                                                                                                                                    |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle                                                                                                                                                     |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ✓*       | ⊘        |
| Hôtels                                                                                                                                                                                                              |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                    |  | ⊘  | ⊘    | ✓* | ⊘        | ⊘        |
| Cinémas                                                                                                                                                                                                             |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                          |  |    |      |    |          |          |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées                                                                                                                                 |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                         |  | ✓* | ✓*   | ✓* | ✓*       | ✓*       |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                         |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ⊘        |
| Salles d'arts et de spectacles                                                                                                                                                                                      |  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘        | ✓*       |

|                                                               |    |    |   |    |   |
|---------------------------------------------------------------|----|----|---|----|---|
| Equipements sportifs                                          | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Lieux de culte                                                | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Autres équipements recevant du public                         | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| <b>AUTRES ACTIVITES DS SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |    |   |    |   |
| Industries                                                    | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Entrepôts                                                     | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ✓* | ⊘ |
| Bureaux                                                       | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Centre de congrès et d'exposition                             | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Cuisines dédiées à la vente en ligne                          | ⊘  | ⊘  | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>                 |    |    |   |    |   |
| Exploitation agricole                                         | ✓* | ✓* | ⊘ | ⊘  | ⊘ |
| Exploitation forestière                                       | ✓* | ✓* | ⊘ | ⊘  | ⊘ |

### N-1-1-2. Conditions

| ZONE                    | SOUS-DESTINATION | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indiquée N | Logements        | <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveaux à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>Que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière.</li> </ul> </li> <li>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements, sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> ;</li> <li>D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres à compter du point le plus proche de la construction principale.</li> </ul> </li> <li>Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour</li> </ul> |



|  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Hébergements                                                                | le logement des exploitants) et dans la limite de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher par logement et à proximité du siège d'exploitation ou du bâtiment d'activité (dans un rayon de 100m de ces derniers) sauf nécessités liées à l'exploitation agricole ou sauf contraintes sanitaires l'interdisant, ou sauf contrainte matérielle majeure.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la gestion du risque d'inondation</li> <li>• Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Exploitation agricole                                                       | <p>Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ;</li> <li>○ D'être localisé à une distance maximale de 100 m des structures bâties déjà implantées, constituées par le siège d'exploitation et/ou des bâtiments agricoles existants, sauf nécessités liées à l'exploitation agricole ou sauf contraintes sanitaires l'interdisant.</li> <li>○ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul> </li> </ul> |
|  | Exploitation forestière                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ZONE                      | SOUS-DESTINATION | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indicée Ntvb | Logements        | <p>Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière.</li> </ul> |
|                           | Hébergements     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                             | <p>Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup></li> <li>○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <p>Sont admises les extensions limitées des équipements collectifs sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la gestion du risque d'inondation</p> <p>Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</p> |
|  | Exploitation agricole                                                       | <p>Sont admises l'évolution (extension et annexes) des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.</p>                                                                                                                                                   |

| ZONE            | SOUS-DESTINATION                                                            | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone Nc | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <p>Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la gestion du risque d'inondation</p> <p>Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</p> |

|  |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Autres hébergements touristiques | <p>Sont admis sur le secteur Nc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le camping, le caravanning, ainsi que les maisons d'habitation légères démontables ou transportables, de type cabanes, chalets, mobiles homes ;</li> <li>les constructions légères nécessaires à l'équipement et au fonctionnement du camping : sanitaires, douches dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> |
|--|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| ZONE                         | SOUS-DESTINATION                                                            | CONDITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indicée STECAL1 | Artisanat et commerce de détail                                             | <p>Le STECAL 1 a vocation à permettre le développement et la sécurisation de la ressource déjà présente sur le site.</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et extensions liées à l'activité de la zone à condition qu'elles n'aggravent pas le risque inondation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>Les nouveaux bâtiments sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la gestion du risque d'inondation</p> |
|                              | Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                              | Entrepôts                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| ZONE | SOUS-DESTINATION              | CONDITIONS |
|------|-------------------------------|------------|
|      | Salle d'arts et de spectacles |            |

|                              |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la zone indicée STECAL2 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <p>Le STECAL2 a vocation à accueillir des constructions nécessaires au déroulement du festival Garorock et aux manifestations ponctuelles.</p> <p>Sont admis, sur l'intégralité du STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un seul bâtiment dédié à la création de loges, dans la limite de 100 mètres de longueur et 10 mètres de largeur ;</li> <li>• Un autre bâtiment secondaire dédié à la création de loges dans la limite de 25 mètres de longueur et de 8 mètres de largeur ;</li> <li>• Les constructions ne pourront dépasser 15 mètres de hauteur (installations de production d'énergies renouvelables en toiture comprises).</li> </ul> <p>Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la gestion du risque d'inondation</p> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Dispositions générales à la zone N**

1. Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement dans les conditions fixées par les dispositions générales sous réserve que :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, feronnier...).

Dans l'ensemble des zones N, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement des PPR
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

## ARTICLE N-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités

### N-I-2-1. Les usages du sol

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

| <div> <div>✓</div> Constructions nouvelles autorisées </div> <div> <div>✓*</div> Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après) </div> <div> <div>⊘</div> Constructions nouvelles interdites </div> | N  | Ntvb | Nc | STEC AL 1 | STEC AL 2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|----|-----------|-----------|
| USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE                                                                                                                                                                             |    |      |    |           |           |
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                                                                                                                             | ✓* | ✓*   | ✓* | ✓*        | ✓*        |
| Activités de carrières ou gravières                                                                                                                                                                                 | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                                                                                                                     | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                                                                                                                                  | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                                                                                                                             | ✓* | ⊘    | ✓* | ✓*        | ⊘         |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                                                                        | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                                                                                                                         | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                                                                                                                     | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                                                                                                                        | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                                                                                                                              | ⊘  | ⊘    | ⊘  | ⊘         | ⊘         |

### N-I-2-2. Conditions

Les conditions suivantes sont applicables uniquement si elles sont compatibles avec le règlement des prescriptions présentes sur le secteur (se référer aux dispositions générales).

| ZONE                     | USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE | CONDITIONS                                                                                                      |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N, Ntvb, Nc, STECAL 1 et | Affouillements et exhaussements de sols | Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la |

|                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STECAL<br>2       |                                         | <p>réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.</p> <p>Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,</li> <li>• Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...)</li> <li>• Soit à des fouilles archéologiques,</li> <li>• Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.</p> <p>Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni compromettre la stabilité du sol,</li> <li>• Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,</li> <li>• Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.</li> </ul> |
| N,<br>STECAL<br>1 | Autres dépôts de matériaux ou matériels | <p>Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE N-I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *N-II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

##### **Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières :**

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 100 mètres depuis l'axe de la déviation sud de la RD933 et de la déviation nord de la RD933,
- de 75 mètres depuis l'axe de la RD933 Est (route de Périgueux) et de la RD813 ouest (à partir du carrefour avec la déviation de la RD933).

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### **Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des RD116, RD132, RD143, RD299, RD708,
- 15 mètres par rapport par rapport à l'alignement des routes de crêtes identifiées au Document Graphique du Règlement,
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

##### **Règles particulières :**

Les constructions doivent être implantées à 100 m minimum de l'emprise du Canal Latéral à la Garonne, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Toulouse, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux, sauf application de règles particulières indiquées après, ou sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLU ou par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.

Dans le cas d'une construction existante qui est implantée avec un recul moindre que ceux prévus aux règles générales définies ci-dessus, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.

Lorsqu'une construction existante régulièrement implantée sur un terrain limitrophe ne respecte pas la distance de recul minimal, la construction projetée peut être implantée dans l'alignement de la construction existante.

### *N-II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs bordures de bassin.

Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa précédent est admise pour :

- Les reconstructions ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le recul minimal imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faitage au droit de la limite séparative,
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.
- Les constructions d'exploitation agricole, du fait d'exigences d'exploitation justifiées, ou bien pour inscrire la construction dans un ensemble bâti en cohérence avec l'implantation de constructions existantes.

### *N-II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions doivent être implantées de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation.

#### **Dans la zone indicée N :**

Les annexes d'habitations doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

#### **Dans la zone indicée Ntvb :**

Les annexes d'habitations doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

#### N-II-1-4. Emprise au sol

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

L'extension des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder :

- 50 m<sup>2</sup> par annexe,
- Un total (annexes existantes + projetées) de 100 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

Non réglementé dans les autres cas.

#### N-II-1-5. Hauteur des constructions

- Conditions de mesures de la hauteur

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions principales à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole est de 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes d'habitation non attenantes aux constructions principales est de 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, est de 9 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée

- Soit du fait d'exigences techniques justifiées,
- Soit pour les superstructures indispensables au fonctionnement des activités agricoles (telles que silos ...),

Dans le cas de travaux de rénovation urbaine, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :

- Soit être maintenue dans sa hauteur existante,
- Soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

## **ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour être autorisé, tout projet de construction ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien, ...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage environnant, en tenant compte du bâti existant, des structures arborées et/ou arbustives préexistantes, de la structure parcellaire, et de la conservation des perspectives paysagères
- Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect



### N-II-2-1. Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de couleur vive ou ne s'intégrant pas dans l'environnement.

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation matériaux noirs sont proscrits.

- Concernant les constructions à usage d'habitation, les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35%. Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le paysage et ne doivent pas nuire à l'homogénéité des paysages environnement. En ce sens, l'utilisation de matériaux noirs sont proscrits.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de teintes naturelles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- De restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- Dans les démarches environnementales d'exploitation des énergies renouvelables, lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés (tuiles ou panneaux photovoltaïques, ...), ou pour la mise en œuvre de toitures végétalisées, pour les parties de toiture intéressées

Les vérandas, les carports et les pergolas pourront avoir une couverture différente de la construction principale si celle-ci :

- Ne nuit pas à la construction existante ;
- S'intègre dans le tissu urbain environnant ;
- Emploie des matériaux usuels suffisamment qualitatifs (verre, bois ...).
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit (type tôle, onduline...).

### N-II-2-2. Façades et ouvertures

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

- Concernant les constructions nouvelles, extensions ou aménagement des bâtiments d'exploitation agricole (sauf habitation)

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Dans le cas de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 20 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible. Pour cela, il sera privilégié :

- L'utilisation de teintes sombres grises ou brunes,
- Et/ou l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres, dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction. Ces plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du village, hameau, ou ensemble bâti dans lequel il s'insère.
- Pour les autres nouvelles constructions

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou badigeonnées à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...).

Les couleurs employées en façades des constructions (enduits, peintures, bardages, menuiseries, boiseries) mettront en œuvre les nuanciers indiqués en annexe du Règlement. Le respect à l'identique des références RAL de ces nuanciers n'est pas obligatoire. D'autres références peuvent être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont approchants des nuances présentées.

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Les bardages métalliques, ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions modernes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériaux de finition respectant les conditions de la zone, retour en tableau), du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE).

### *N-II-2-3. Clôtures*

*Cette section concerne uniquement les constructions à usage d'habitation.*

Les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Leur hauteur (depuis le sol) est limitée à 1,8m ;
- L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée (cf. annexe 1 du règlement écrit). L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.
- Elles devront prévoir une perméabilité permettant le passage de la petite faune. Il est recommandé de privilégier les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.
- Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

En zone inondable, les clôtures devront avant tout être conformes à la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne ou aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT47) concernant l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des petits cours d'eau (Le Bouilhats/ L'Eaubonne).

### *N-II-2-4. Les aires de dépôt et de stockage*

*Cette section concerne constructions nouvelles.*

#### **Dans la zone indicée N :**

Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies départementales par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

### *N-II-2-5. Les constructions publiques d'intérêt collectif*

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier,
- Pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

### *N-II-2-6. Performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- - Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc.
- - Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique (orientations du bâtiment et des ouvertures favorisant la réduction de la consommation d'énergie, matériaux à l'inertie thermique efficace, ventilation naturelle, prise en compte du climat local, utilisation de matériaux locaux et/ou biosourcés).

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

## **ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *N-II-3-1. Espace libre et plantations*

Les perspectives ou points de vue, arbres remarquables ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par une plantation au moins équivalente.

Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces. Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites. Le choix des essences végétale devra se faire à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne, annexé au dossier.

### *N-II-3-2. Aménagements d'espaces verts de pleine terre*

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE N-II-4 : Stationnement**

### *N-II-4-1. Stationnement des véhicules motorisés*

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions générales.

### **ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux**

Voir les dispositions générales.

# LEXIQUE

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique.

## ACCES ET BANDE D'ACCES

L'accès est l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- Un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- Une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

Une bande d'accès est :

- Soit une allée ou un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- Soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et permettant la desserte d'un autre terrain comportant un maximum de 2 logements, d'une activité, ou d'un logement et une activité.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de « bande d'accès » constitue une voie.

## ACTIVITE AGRICOLE

### • Éléments de définition

→ **Article L311-1 : (Modifié par LOI n°2019-469 du 20 mai 2019 – art.4)**

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.*

*Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

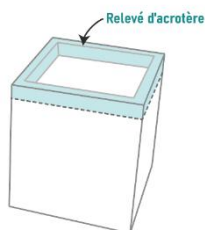
*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#) ».*

## ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de

service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa....

## ACROTERE



Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

## AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme ([articles R.421-19 \(k\), R.421-20 et R.421-23 \(f\)](#)) précise que, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
  - Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
  - Les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration préalable de travaux : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Il est rappelé que, même si le Code de l'Urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.

## AGRIVOLTAISME

La définition d'une installation agrivoltaïque est celle déterminée par l'article 54 de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) de mars 2023 : « installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole ». Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- Porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;
- Ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- N'est pas réversible.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

### Modalités d'application pour le présent PLU :

Les règles d'implantation des constructions définies au regard de "l'alignement" (à l'alignement ou en recul de l'alignement) ne s'appliquent pas par rapport aux voies et espaces publics dans lesquels la circulation automobile est interdite ou impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports, ...).

Dans ces cas, les règles d'implantation qui s'appliquent sont celles définies par rapport aux limites séparatives.

### ➔ **Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière**

*« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.*

*Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.*

*L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».*

### ➔ **Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière**

*« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».*

## AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Une opération d'aménagement d'ensemble est une condition à respecter pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. Cela implique que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, au travers d'un projet global. Cette mesure s'oppose à l'urbanisation au coup par coup en fonction de la réalisation des équipements internes.

## AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU, sauf indication contraire précisée dans le présent règlement.

## ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « Industrie ».

## AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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.

## BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## BUREAU (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.



## **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **CINEMAS (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## **CLÔTURES**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Concernant les clôtures, le calcul de la hauteur s'effectue à partir du niveau du terrain naturel pour les terrains plats et en hauteur par rapport au niveau de la route. Pour les terrains situés en contrebas, la hauteur de la clôture sera jugée par rapport au niveau de la route.

## **COMMERCE DE GROS (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

## **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **CONSTRUCTION CONTIGÜES**

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- Des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- Des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

## CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE (SOUS-DESTINATION)

Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- 2) soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

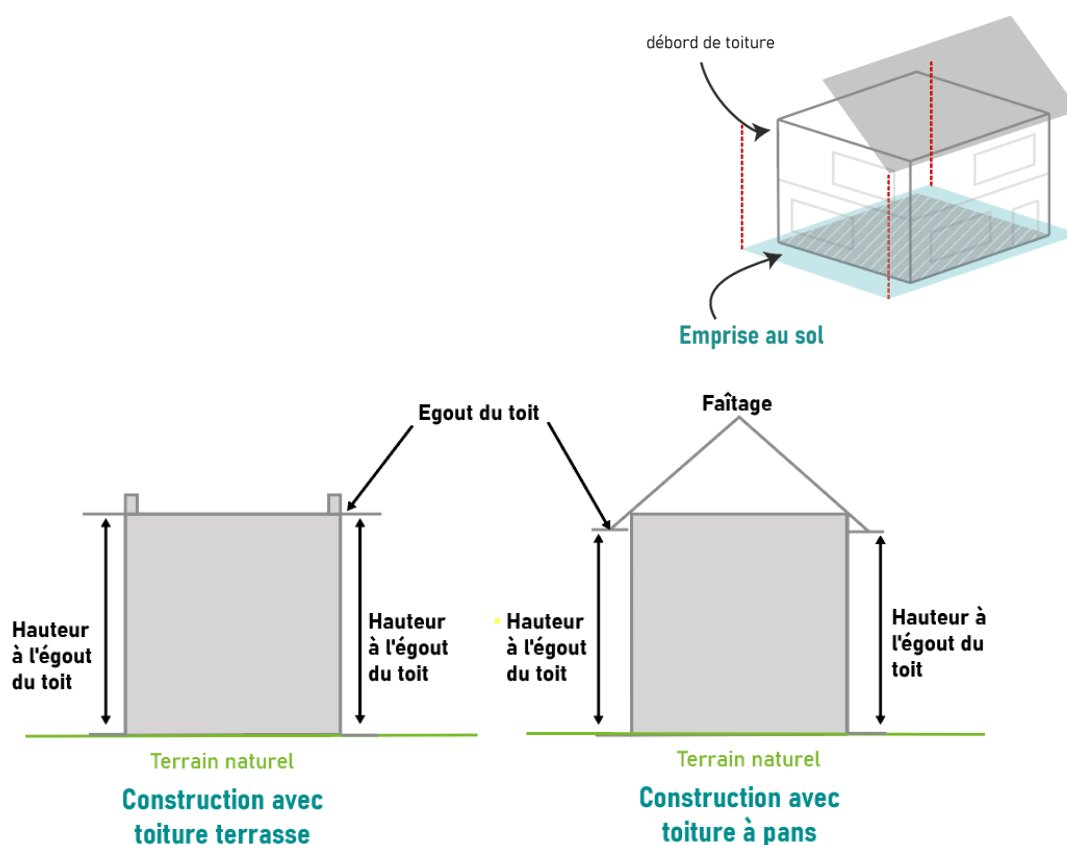
Les sous-destinations sont également soumises à déclaration préalable.

### → Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## ÉGOUT DU TOIT

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.



## EMPRISE AU SOL

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- Les constructions enterrées,
- Les terrasses ne présentant pas une hauteur significative (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux,
- Les piscines dans les zones et les cas prévus par le Règlement.

## ENTREPÔTS (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type

d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

### **EQUIPEMENTS SPORTIFS (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### **ESPACES LIBRES**

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

### **ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE**

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...).

### **ESSENCES LOCALES**

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

### **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### **ETABLISSEMENTS SENSIBLES**

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dont l'évacuation des occupants sont particulièrement complexes.

### **ETABLISSEMENTS STRATEGIQUE**

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

## EXPLOITATIONS AGRICOLES (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination Logement.

## EXPLOITATIONS FORESTIERES (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## EXTENSION / SURELEVATION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

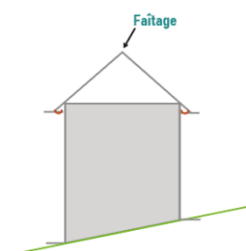
## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

## FAITAGE

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.



## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

## HAUTEUR

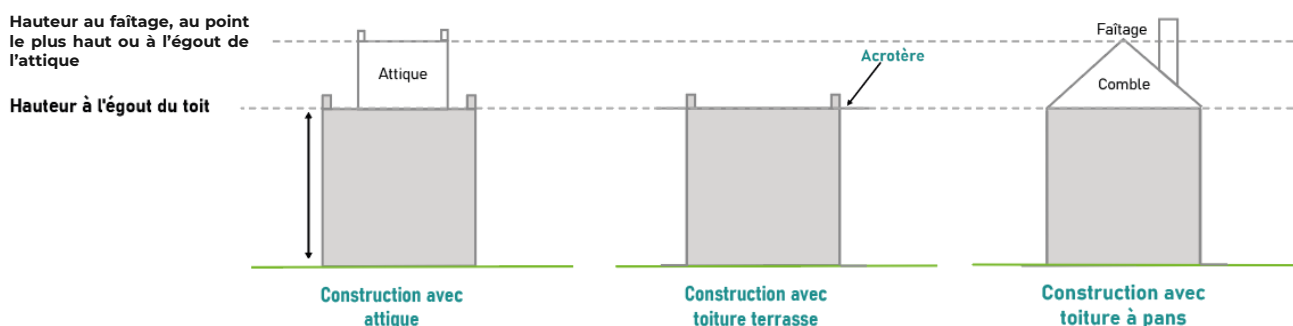
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Modalités d'application pour le présent PLU :

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusqu'à :

- A l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente
- Au sommet de l'acrotère pour un toit terrasse

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



## HEBERGEMENTS (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## HOTELS (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « hôtels » recouvre les 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.

## INDUSTRIES (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.

## LIEUX DE CULTE (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « lieux de culte » répond à des besoins collectifs de caractère religieux.

## LIMITE SEPARATIVE

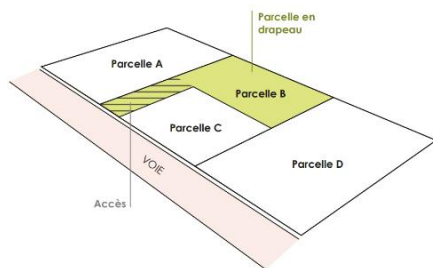
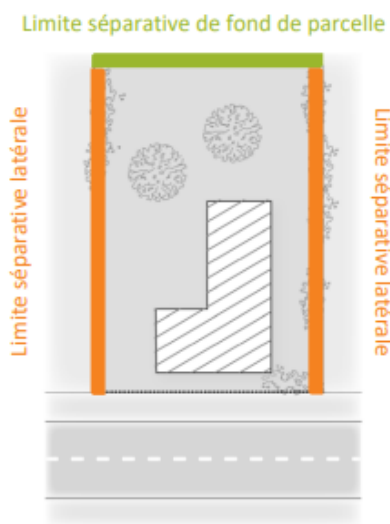
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies

◀ Illustration de la règle /

*Schéma pédagogique sans valeur réglementaire*



◀ Illustration d'une division en drapeau

*Schéma pédagogique sans valeur réglementaire*

## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## LOGEMENT (SOUS-DESTINATION)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- Les maisons individuelles ;
- Les immeubles d'habitat collectifs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- Les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

### **Autres éléments de définition**

#### **→ Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« **Un logement\* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

#### **→ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« **La surface\* et le volume\* habitables d'un logement\* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

#### **→ Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« **Tout logement\* doit :**

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement\* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

## **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS (SOUS DESTINATION)**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

## **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette



sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

## NOUE

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, aux rives en pente douce, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

## PLACE DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

## PERGOLA

La pergola est une structure d'aménagement extérieur. Elle est composée d'une structure légère.

## PIGNON

Un mur de pignon désigne les murs extérieurs d'une maison, sauf le mur qui comprend l'entrée de la maison (ou une autre ouverture importante). Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres mais aucune grande ouverture (portes ou portes-fenêtres), sont des murs de pignon.

## RESTAURATION (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

## SALLES D'ART ET DE SPECTACLES (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

## RIPISYLVE

Formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre.

## SURFACE DE PLANCHER

→ **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1**

*La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

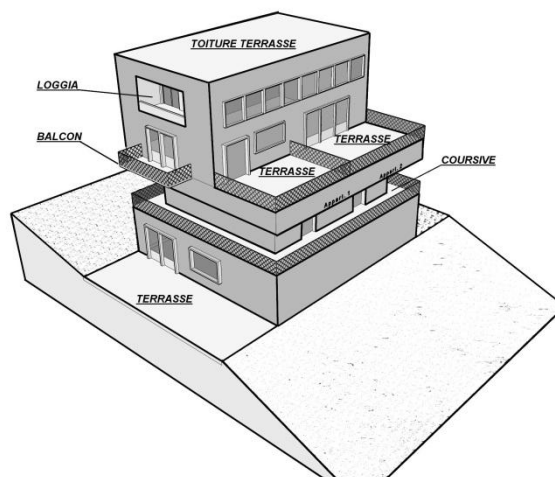
→ **Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)**

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

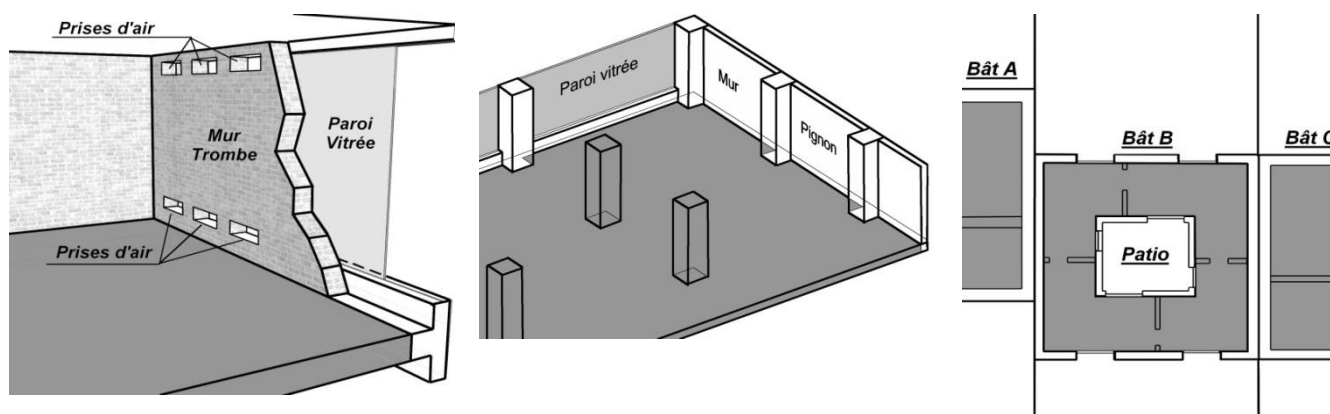
- **NOTION DE PLANCHER :** Surface de planchers, quelle que soit leur nature (béton, bois, terre battue, graviers etc.) et à tous les niveaux de constructions.

Elle comprend :

- ▶ Rez-de-chaussée et étages,
- ▶ Niveaux intermédiaires,
- ▶ Mezzanines,
- ▶ Combles, aménageables ou non,
- ▶ Sous-sols, aménageables ou non.



- **NOTION DE « CLOS ET COUVERT » :** Toute construction ou élément de construction, doté :
  - ▶ d'un système de fermeture installé à demeure,
  - ▶ d'une grille ou d'un dispositif amovible.
- **NOTION DE « NU EXTERIEUR » :** Surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée, comme les isolations thermiques.



- **NOTION DE « FAÇADE »** : Ensemble des murs et parois de pourtour (pignons inclus).

## SEQUENCE DE VOIE OU SEQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ ou de leur architecture.

## TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

## UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

*Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005*

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

## VENELLE

Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne et vélo.

## VERANDA

Par définition, une véranda doit être rattachée à un mur de la maison.

La véranda ne peut pas être positionnée toute seule au milieu d'un jardin. Elle doit être fixée contre un mur d'appui de l'habitation, pour lui apporter la stabilité nécessaire.

La véranda a donc besoin d'une surface en dur, maçonnée, plus ou moins ouverte sur la maison.

## VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces appartenant au domaine public ou privé ouverte au public. La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et la ou les emprises réservées au passage des piétons (trottoirs ...) et des cyclistes (bande cyclable ...).

Modalités d'application pour le présent PLU :

- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.
- Les emprises publiques, au sens des articles 4.1 du présent règlement, recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation publique est possible (même si localement limitée ou interdite).

Ainsi, constituent des emprises publiques, les places, rues piétonnières, venelles, pistes cyclables ou voie verte.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques (sauf mention particulière dans le corps du règlement), les cours d'eau domaniaux, les cimetières, les parcs et jardins publics.

## VOIES EN IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : LISTE INDICATIVE DES VEGETAUX ADAPTES AU PAYS VAL DE GARONNE – GASCogne

Chêne pédonculé  
Tilleul à petites feuilles  
Frêne commun  
Frêne oxyphylle  
Aulne glutineux  
Orme  
Merisier  
Alisier torminal  
Chêne pubescent  
Poirier sauvage  
Saule blanc  
Erable champêtre  
Saule marsault  
Pommier sauvage  
Prunier  
Erable à feuilles d'obier  
Erable de Montpellier  
Noisetier  
Fusain  
Bourdaïne  
Houx

Prunellier  
Aubépine monogyne  
Aubépine épineuse  
Cornouiller sanguin  
Eglantier  
Néflier  
Viorne obier  
Troëne  
Camérisier à balais

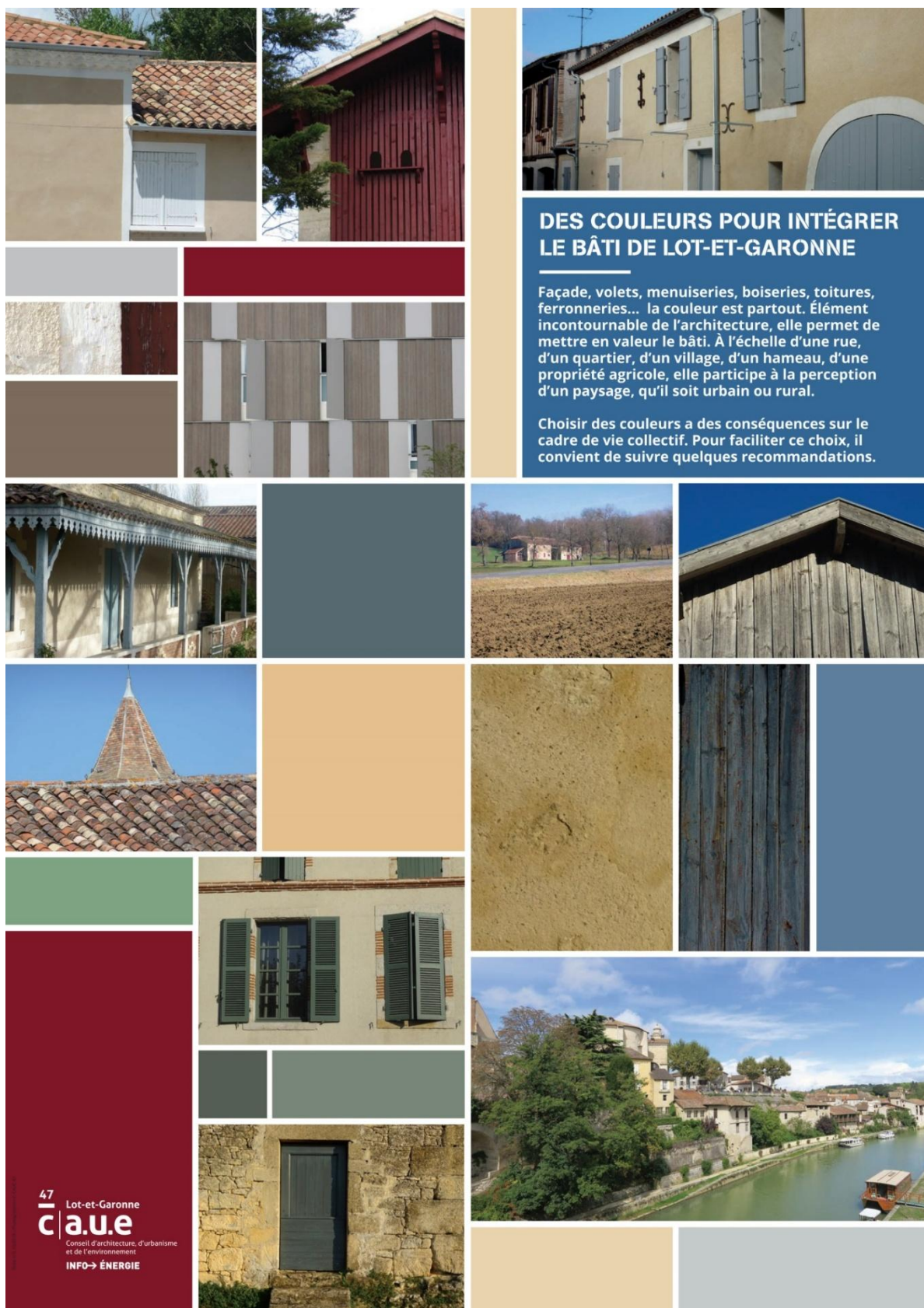
### AUTRES ARBRES POUVANT PONCTUELLEMENT CONVENIR

Platane  
Pin parasol  
Chêne Vert  
Noyer  
Arbre de Judée  
Frêne à fleurs  
Figuier  
Lilas



## ANNEXE 2 : NUANCIERS DE COULEURS

Source : CAUE 47





## QUELLES COULEURS POUR QUELS ÉLÉMENTS DE FAÇADE ?

La couleur de la façade est donnée par différents éléments architecturaux.

**Le toit et l'égout de toit** en totalité ou partiellement sont visibles en même temps que la façade, le toit est dans notre département couvert en tuiles de terre cuite ; l'égout de toit est réalisé par un avant-toit, une gènoise, ou une corniche.

**Le mur** est en maçonnerie enduite ou bien revêtu d'un bardage. Dans le bâti ancien, il comporte en général des modénatures : corniche ou gènoise, encadrements de baie, décors moulurés, chaînes d'angle, soubassements...

**Les menuiseries et boiseries** correspondent aux fenêtres, portes portails, traditionnellement en bois.

Pour choisir les couleurs, il faut d'abord observer la façade et son environnement.

/ Se référer aux couleurs de l'environnement immédiat.

Dans un site ouvert : les terres, la végétation, les constructions situées dans le champ de vision. Dans un site urbain : les façades avoisinantes, les couleurs du bâti ancien.

/ Identifier l'époque et le style de la construction à réhabiliter.

Certaines couleurs seront davantage en correspondance que d'autres avec l'architecture et la date de la construction. Des éléments conservés fournissent des indicateurs précieux.

/ Déterminer dans un bourg, si la rue avec son gabarit et son orientation, gagne à être éclaircie ou si elle supporte des coloris plus sombres.

En règle générale, les tons les plus sombres sont utilisés sur des façades bien éclairées, et inversement.

/ Prendre en compte tous les éléments de la façade dans un souci d'harmonie générale.

**La couverture** : couleur terre cuite, participant à la perception lointaine de la construction.

**Les enduits** : couleur dominante de la façade. Lorsque la façade présente des modénatures, elles seront détachées par une couleur ton sur ton plus claire ou au contraire plus soutenue, ou encore un blanc cassé. De même l'encadrement des baies (même sans relief) pourra être détaché par la couleur pour souligner la composition ordonnée par les percements.

**Les bardages** : couleur dominante de la façade, seuls ou en association avec des parements enduits.

**Les menuiseries et boiseries** : une couleur pour la porte, une pour les volets, une pour les fenêtres en respectant l'accord des tonalités. Si les murs et les toits confèrent à la construction ses couleurs dominantes, les éléments de détail (menuiseries, ferronnerie) influencent la perception d'ensemble. Les couleurs des menuiseries mais aussi des modénatures et encadrements de baie soulignent l'architecture.

On écartera dans tous les cas et pour tous les éléments de façade les teintes trop claires (blanc franc) et trop foncées (gris anthracite, noir).

## QUELS MATÉRIAUX POUR LA COULEUR ?

La couleur est indissociable de la matière et du support.

/ La couverture

La couleur reste étroitement liée au matériau, la terre cuite présentant naturellement plusieurs nuances : ocre, ocre-orangé, ocre-brun, beige...

La couleur des boiseries de l'avant-toit (sous-face, planche de rive) devra s'harmoniser avec les autres boiseries et le parement du mur.

/ Les enduits

Originellement, la teinte des enduits donnée par la couleur du sable et des agrégats locaux était d'une teinte proche de la terre. Cette référence reste la meilleure garantie d'une bonne insertion dans l'environnement.

L'enduit et sa finition doivent respecter les caractéristiques du bâti. Il pourra être fabriqué à partir de chaux naturelle et sables locaux ou être prêt à l'emploi. Dans ce cas le choix opéré à partir du nuancier du fabricant se limitera aux couleurs proches des enduits traditionnels en évitant « les tons pierre » trop clairs, trop vifs ou blancs. Certains de ces enduits sont inadaptés au bâti ancien.

Sur un enduit à la chaux, neuf ou ancien, la finition peut être apportée par un badigeon ou une peinture minérale. Les peintures aux composants pétroliers type vinylique sont à proscrire sur la pierre et les enduits car elles les détériorent.

/ Les bardages

En bois massif ou en composite ayant l'aspect du bois, le bardage adoptera des couleurs propres qui tranchent avec celles des maçonneries : bois naturellement grisé, coloration traditionnelle par des ocres (rouge-brun).

/ Les menuiseries et boiseries

Leurs couleurs resteront en harmonie avec les matériaux qui composent la façade et le bâti environnant. La peinture détachera la menuiserie des fenêtres par une couleur claire (gamme des gris ou des beiges). Elle pourra suivant le caractère architectural de l'immeuble, être dans la teinte choisie pour les volets ou dans un ton au-dessous. Une seule teinte sera choisie pour la peinture des volets et des serrureries (gonds, pentures). La porte d'entrée pourra être peinte de la même couleur que les volets, d'un ton plus soutenu ou d'une couleur différente.

Le choix des couleurs doit obéir au principe d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. À cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Le conseil gratuit du CAUE représente une étape préalable qui permet d'orienter vers les choix les plus adéquats. Ce conseil est exempt de maîtrise d'œuvre.

## UTILISATION DU NUANCIER

Pourquoi un nuancier ?

Le nuancier proposé par le CAUE répond à des préoccupations légitimes sur le choix de couleurs adaptées pour les façades. Il n'a pas vocation à se substituer :

- au nuancier éventuellement annexé au document d'urbanisme en vigueur,
  - à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque celui-ci est nécessaire.
- Cependant, il orientera vers un choix de teintes cohérentes avec les paysages du département.

Comment utiliser le nuancier ?

Le bâti rural fournit des exemples de couleurs dans la gamme des gris, rouges-bruns, verts ou encore des bleus. Les couleurs vives sont à proscrire. Les teintes ont été sélectionnées à partir d'une observation des couleurs représentatives du patrimoine local. Elles sont applicables sur les constructions anciennes et neuves. Dans le premier cas, une attention particulière sera portée à l'existant (constructions similaires voisines) et on restituera, si possible, l'état d'origine ; dans le second cas, l'insertion du projet sera facilitée par des références qui ne créent pas de contraste marqué avec le paysage.

**Les couleurs RAL sont données à titre indicatif. Elles sont approchées des nuances souhaitées.** L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne  
Espace Info Énergie  
9 rue Étienne Dolet - 47 000 Agen  
05 53 48 46 70 - contact@caue47.com  
www.caue47.com

## NUANCIER ENDUITS

|                         |                        |                          |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| RAL 9001<br>blanc crème | RAL 9002<br>blanc gris | RAL 1001<br>beige        |
| RAL 1013<br>blanc perlé | RAL 1014<br>ivoire     | RAL 1015<br>ivoire clair |
| RAL 7035<br>gris clair  | RAL 7044<br>gris sole  | RAL 7047<br>telegri 4    |

## NUANCIER BARDAGE

|                         |                          |                            |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| RAL 7005<br>gris souris | RAL 7006<br>gris beige   | RAL 7009<br>gris vert      |
| RAL 7023<br>gris béton  | RAL 7040<br>gris fenêtre | RAL 7042<br>gris signal. A |
| RAL 7001<br>gris argent | RAL 5014<br>bleu pigeon  | RAL 3009<br>rouge oxyde    |

## NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

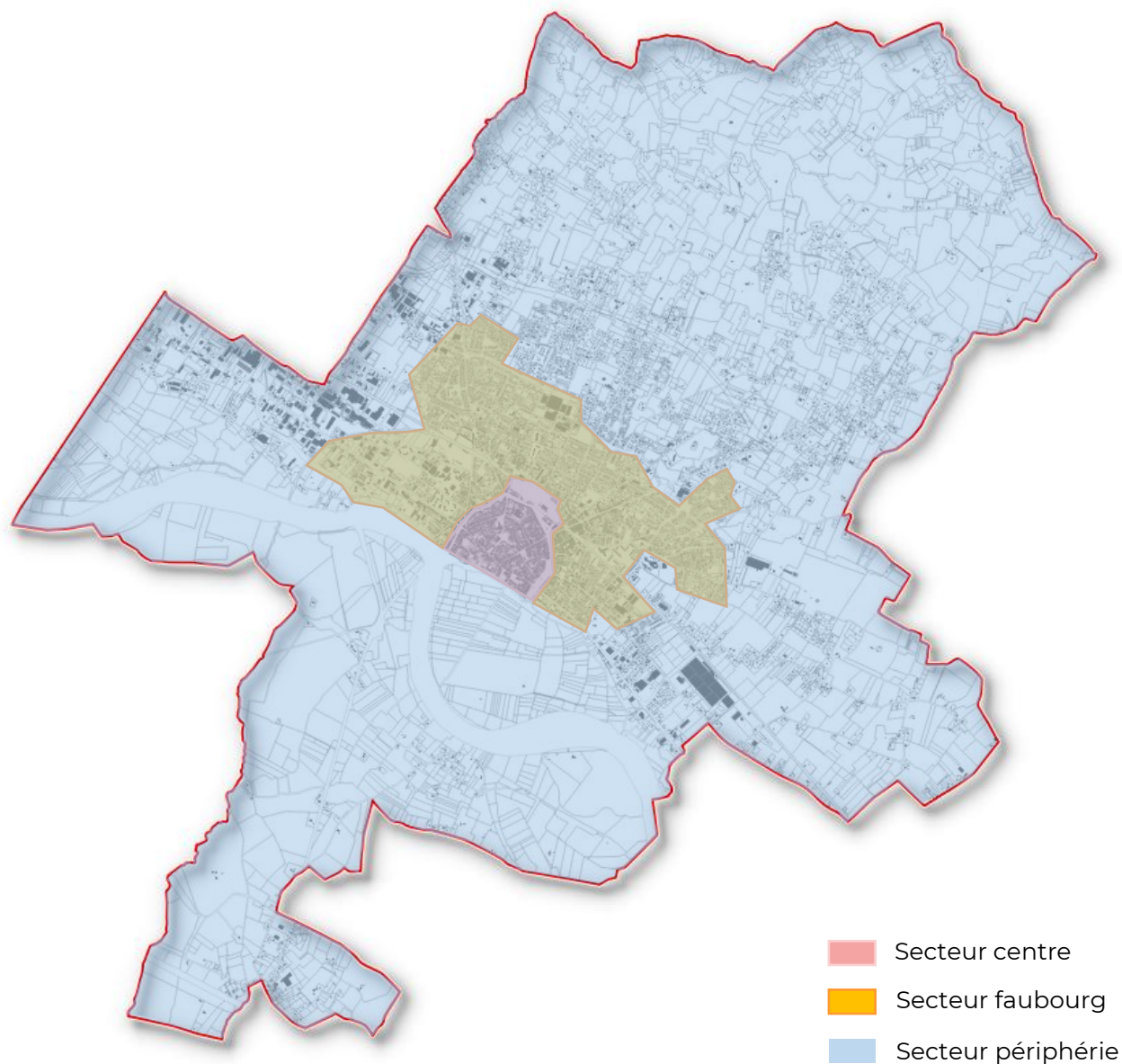
|                           |                              |                          |                         |                               |                           |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| RAL 7001<br>gris argent   | RAL 7004<br>gris de sécurité | RAL 7005<br>gris souris  | RAL 7023<br>gris béton  | RAL 7030<br>gris pierre       | RAL 7036<br>gris platine  |
| RAL 7038<br>gris agate    | RAL 7039<br>gris quartz      | RAL 7044<br>gris soie    | RAL 7046<br>telegri 2   | RAL 7047<br>telegri 4         | RAL 7002<br>gris olive    |
| RAL 7003<br>gris mousse   | RAL 7033<br>gris ciment      | RAL 6021<br>vert pâle    | RAL 5014<br>bleu pigeon | RAL 3009<br>rouge oxyde       | RAL 3011<br>rouge brun    |
| RAL 7009<br>gris vert     | RAL 7012<br>gris basalte     | RAL 7031<br>gris bleu    | RAL 3005<br>rouge vin   | RAL 8012<br>brun rouge        | RAL 8015<br>marron        |
| RAL 5007<br>bleu brillant | RAL 5019<br>bleu capri       | RAL 5023<br>bleu distant | RAL 6003<br>vert olive  | RAL 6011<br>vert réséda       | RAL 6028<br>vert pin      |
| RAL 1013<br>blanc perlé   | RAL 7035<br>gris clair       | RAL 7047<br>telegri 4    | RAL 9002<br>blanc gris  | RAL 9003<br>blanc de sécurité | RAL 9016<br>blanc signal. |

VOILETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

PORTE D'ENTRÉE

FENÊTRES

## ANNEXE 3 : SECTEURS DE CENTRE, PERIPHERIES ET FAUBOURGS







# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)