Marmande
TERRE DE GARONNE

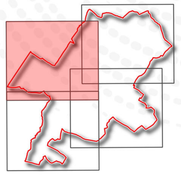
Plan local d'Urbanisme

Révision générale



Commune de MARMANDE Ouest

PLU approuvé le 2 mars 2026



1:5 537

Version du 23-02-2026

CITADIA

Zonage règlementaire :

- Zone urbaine du cœur de ville (UA)
- Zone urbaine de faubourgs en 1ère couronne (UB)
- Zone urbaine pavillonaire (UC)
- Zone urbaine dédiée aux activités commerciales ou de services (UX)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales (UY)
- Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)
- Zone urbaine déconnectée à la construction encadrée (UF)
- Zone a urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités commerciales ou de services (1AUX)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités industrielles ou artisanales (1AUY)
- Zone agricole (A)
- Zone agricole protégée (Apa)
- STECAL 1
- STECAL 2
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle de camping (Nc)
- Zone naturelle TVB (Ntvb)

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés (cf 3.1 règlement écrit)
- Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Prescriptions surfaciques :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)
- Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)
- 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
- Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

Informations (cf 5.0 - Annexes)

- Zone de risque inondation PPRI Garonne
- Zone de risque inondation AZI du Bouilhats

Eléments de contexte :

- Limite communale
- Bâtiments
- Limites parcellaires

N

0 250 500 m

Sources : DGFIP 2025; BDTOPO
Réalisation : Citadia Conseil
Le 23-02-2026

Marmande
TERRE DE GARONNE

Plan local d'Urbanisme

Révision générale

Commune de MARMANDE

PLU approuvé le 2 mars 2026





1:11 000

Version du 23-02-2026

CITADIA

Zonage règlementaire :

- Zone urbaine du cœur de ville (UA)
- Zone urbaine de faubourgs en 1ère couronne (UB)
- Zone urbaine pavillonaire (UC)
- Zone urbaine dédiée aux activités commerciales ou de services (UX)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales (UY)
- Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)
- Zone urbaine déconnectée à la construction encadrée (UF)
- Zone a urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités commerciales ou de services (1AUX)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités industrielles ou artisanales (1AUY)
- Zone agricole (A)
- Zone agricole protégée (Apa)
- STECAL 1
- STECAL 2
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle de camping (Nc)
- Zone naturelle TVB (Ntvb)

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés (cf 3.1 règlement écrit)
- Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Prescriptions surfaciques :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)
- Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)
- 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
- Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

Informations (cf 5.0 - Annexes)

- Zone de risque inondation PPRI Garonne
- Zone de risque inondation AZI du Bouilhats

Eléments de contexte :

- Limite communale
- Bâtiments
- Limites parcellaires

N

0 0,5 1 km

Sources : DGFIP 2025 ; BDTOPO
Réalisation : Citadia Conseil
Le 23-02-2026

Marmande
TERRE DE GARONNE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU



©JackF

3 – REGLEMENT

3.3 – Recueil de éléments de patrimoine et bâtiments pouvant changer de destination identifiés au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du CU

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	19/11/1998	29/03/2004	14/02/2005 01/03/2006 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

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
A	Moulin à vent, lieu-dit Télégraphe	✖	KS 258		 
B	Ensemble architectural et paysager du Château de Beaulieu (Bâtiments, terrasses et parc paysager)	✖	KR 20		 
C	Petit bâtiment de pierre, lieu-dit Brézets	✖	DI 56	✖	
D	Maison, lieu-dit Ferran-Est	✖	DN 136	✖	

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
E	Pigeonnier (impasse M. Pagnol / chemin du Pigeonnier)	x	EN 419		 
F	Grange et séchoir à tabac, lieu-dit Garrigue	x x	EH 15	x x	  
G	Séchoir à tabac, lieu-dit Garrigue	x	EH 108	x	
H	Grange et maison, lieu-dit Bouillhats	x	DN 104 DN 105		

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
I	Séchoir à tabac, lieu-dit Denoyé Haut	x	DP 243		
J	Séchoir à tabac, lieu-dit Galaboy	x	DP 228		
K	2 Séchoirs à tabac, 680 Route de Garrigues	x x	EH 66	x x	
L	Grange, lieu-dit Lescour	x	KR 84	x	
M	Séchoir à tabac, lieu-dit Tourtonde	x	IN 138		

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
N	Chapelle de Coussan	✖	HR 47		 
O	Chapelle de Garrigues	✖	EH 26		  

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
P	Chapelle de Bouilhats	✖	DP 10 11		
Q	Chapelle de Madeleine	✖	DO 42		
R	Chapelle de Beyssac	✖	KP 39		
S	Chapelle de Thivras	✖	IK 35		
T	Chapelle de Granon	✖	EK 84		 

Eléments de patrimoine bâti

N°	Désignation du bâtiment	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Parcelles concernées	Changement de destination autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU	Photos
U	Parc arboré et maison Boisvert	✖	HI 216 217		
V	Séchoir à tabac, lieu-dit Combes	✖	DI 113	✖	 
W	Maison, 57 boulevard de la Liberté	✖	IW 127		
X	Séchoir à tabac, lieu-dit Terres de Saubat	✖	EE 77	✖	
Y	Séchoir à tabac, lieu-dit Patras	✖	EH 146	✖	
Z	Séchoir à tabac, lieu-dit Patras	✖	EH 92	✖	
AA	Séchoir à tabac, 95 rue des Isserts	✖	IY84	✖	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
1	Haies champêtres	
2	Haies champêtres	
3	Haies champêtres	
4	Haies champêtres	
5	Haies champêtres	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
6	Haies champêtres	
7	Haies champêtres	
8	Haies champêtres	
9	Haies champêtres	
10	Haies champêtres	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
11	Haies champêtres	
12	Haies champêtres	
13	Haies champêtres	
14	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie
15	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
16	Haies champêtres	
17	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie
18	Haies champêtres	
19	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie
20	Arbre isolé	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
21	Haies champêtres	
22	Arbre isolé	
23	Haies champêtres	
24	Haies champêtres	
25	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
26	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie
27	Haies champêtres	
28	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie
29	Haies champêtres	 
30	Haies champêtres	Propriété privée, pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
31	Haies champêtres	
32	Haies champêtres	
33	Haies champêtres	
34	Haies champêtres	
35	Haies champêtres	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
36	Haies champêtres	
37	Haies champêtres	
38	Haies champêtres	
39	Haies champêtres	
40	Haies champêtres	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
41	Haies champêtres	
42	Haies champêtres	pas d'accès photographie
43	Haies champêtres	pas d'accès photographie
44	Haies champêtres	pas d'accès photographie
45	Haies champêtres	pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
46	Haies champêtres	pas d'accès photographie
47	Haies champêtres	pas d'accès photographie
48	Haies champêtres	pas d'accès photographie
49	Haies champêtres	pas d'accès photographie
50	Haies champêtres	pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
51	Haies champêtres	pas d'accès photographie
52	Haies champêtres	pas d'accès photographie
53	Haies champêtres	pas d'accès photographie
54	Haies champêtres	pas d'accès photographie
55	Haies champêtres	

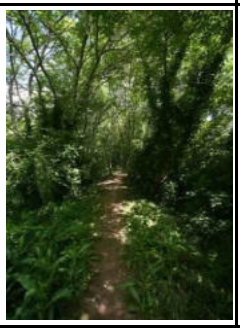
Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
56	Supprimé	
57	Supprimé	
58	Haies champêtres	
59	Haies champêtres	
60	Haies champêtres	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
61	Haies autour du plan d'eau du Levant de Garrigue	
62	Ripisylves du Trec	
63	Ripisylves du Trec	
64	Ripisylves du Trec	
65	Ripisylves du Trec	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
66	Ripisylves du Trec	
67	Ripisylves du Trec et de la Garonne	
68	Boisement	
69	Ripisylves du Trec et de la Garonne	
70	Haie sur digue 	

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
71	Arbres isolés (Pins parasols)	
72	Haies champêtres	
73	Haies champêtres	pas d'accès photographie
74	Haies champêtres	pas d'accès photographie
75	Haies champêtres	pas d'accès photographie

Eléments de patrimoine paysager

N°	Désignation de l'élément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU	Photos
76	Haies champêtres	pas d'accès photographie
77	Haies champêtres	pas d'accès photographie
78	Haies champêtres à l'arrière du Canal Latéral	
79	Haies et ripisylve du Bouillats	
80	Mail planté et alignements des boulevards	

81	Abords de Garonne	
82	Haies champêtres	

83	Chapelle Ste-Quitterie, St-Faustin et Notre-Dame + Périmètre de co-visibilité	
84	Église de Beyssac + Périmètre de co-visibilité	
85	Église Sainte Marie Madeleine + Périmètre de co-visibilité	
86	Église Saint-Vincent + Périmètre de co-visibilité	
87	Moulin à vent + Périmètre de co-visibilité	
88	Chapelle de Thivras	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU

Marmande
TERRE DE GARONNE



©JackF

3 – REGLEMENT

3.4 – Liste des emplacements réservés

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	19/11/1998	29/03/2004	14/02/2005 01/03/2006 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°2	13/06/2022	17/07/2025	02/03/2026

N° ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Prolongement de la "Rocade de Marmande". Création de la rocade EST entre la rocade nord/RD933, et la route de route de St Pardoux du Breuil (RD813) et création de bassins d'étalement.	Département
2	Création d'une voie de 10 m d'emprise entre la rue de Tombeloly et l'avenue des villas	Commune
3	Elargissement du chemin de Maison Blanche à 10 m d'emprise	Commune
~~4~~	~~Création d'une voie de 10 m d'emprise entre la rue de Lagassat et le chemin des Carmes~~ **Cet emplacement réservé a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du document**	~~Commune~~
~~5~~	~~Création d'une voie de 10 m d'emprise entre le chemin des Carmes et la rue de Bientôt Vu~~ **Cet emplacement réservé a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du document**	~~Commune~~
6	Création d'une voie de 10 m d'emprise entre la rue de Bientôt Vu et l'avenue du Dr Neau	Commune
7	Elargissement de la rue Mirabeau à 8 m d'emprise entre l'avenue des Villas et l'impasse André Chénier	Commune
8	Création d'une voie de 8 m d'emprise entre la rue Gustave Flaubert et la rue Lacépède	Commune
9	Elargissement du virage entre la rue Lacépède et l'impasse Joachim du Bellay	Commune
10	Création d'une voie de 10m d'emprise en prolongement de l'allée des Cèdres	Commune
11	Elargissement du chemin du Casse (VC107) à 10m d'emprise entre la RD708 et la rocade	Commune
12	Elargissement de la rue de Tombeloly (VC106) à 10m d'emprise entre la rue Alfred de Musset et la rocade	Commune
13	Elargissement de la rue Mirabeau à 8 m d'emprise entre la rue de Maison Blanche et l'impasse André Chénier	Commune
14	Elargissement de la rue Fabre d'Eglantine à 8 m d'emprise entre la rue de Maison Blanche et la rocade	Commune
15	Elargissement de la rue des Isserts à 10m d'emprise entre l'allée des Cèdres (ER12) et la rue de Maison Blanche	Commune
16	Elargissement de la rue de Sigalas à 10m d'emprise entre le boulevard de la Liberté et la rocade	Commune
17	Elargissement de la rue Pierre Brissot à 8 m d'emprise entre la rue de Sigalas et la rocade	Commune
18	Elargissement de la rue de Lagassat à 10m d'emprise entre l'avenue du Dr Neau et la rocade	Commune
19	Elargissement du chemin des Carmes à 8 m d'emprise entre l'ER6 et la rocade	Commune
20	Elargissement de la rue de Bientôt Vu à 10m d'emprise entre l'avenue du Dr Neau et le chemin des Carmes	Commune
21	Elargissement de l'avenue du Dr Neau à 15 m d'emprise entre le boulevard de la Liberté et la rocade	Commune
22	Elargissement de la rue Charles Gounod à 10m d'emprise entre la rue Louis Arago et la rue Antoine de Saint Exupéry	Commune
23	Elargissement des voies communales 504 et 67 et de la rue Jean Mermoz à 13m d'emprise de la RD299 à la rocade	Commune
24	Elargissement de la rue d'Escanteloup à 10 m d'emprise entre la rue Jean Moulin et la voie communale 504 de Carpète	Commune

25	Elargissement de la rue Auguste Renoir à 10m d'emprise entre la rue René Cassin et la rue des Perrinots	Commune
26	Elargissement des chemins ruraux de la Cametorte et de Jean Bart à Cazeau à 10m d'emprise en limite communale avec Beaupuy jusqu'à la voie communale 507	Commune
27	Création d'un carrefour sécurisé entre les chemins ruraux de la Cametorte, de Jean Bart à Cazeau et voie de raccordement à la RD813	Commune
28	Elargissement à une emprise de 10 m de la route située entre la RD 813 et le chemin Jean Bart	Commune
29	Création d'un carrefour sécurisé entre la voie communale 507 et la rue Michel Montaigne	Commune
30	Création d'un carrefour sécurisé entre la voie communale 507 et la rue du Chêne Vert	Commune
31	Elargissement de la rue de Labrou à 10m d'emprise	Commune
32	Elargissement de l'avenue de Condorcet à 13m d'emprise	Commune
33	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales rue Robert Creuzet	Commune
34	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales chemin de Maison Blanche	Commune
35	Extension du groupe scolaire de Beyssac (parcelles 197 et 198)	Commune
36	Création d'un accès depuis le parking de la Poste et espaces publics attenants	Commune
37	Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (article L123-2b du Code de l'Urbanisme) en Cœur de ville, rue Jean Laffon / Avenue Maréchal Joffre (école Ste Foy) : Objectif de production de LLS à hauteur de 50 % minimum des programmes de logements réalisés sur l'emprise foncière concernée, avec un minimum de 10 LLS	Commune
38	Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (article L123-2b du Code de l'Urbanisme), entre l'avenue du Dr Neau et de la rue de Lagassat : Objectif de production de LLS à hauteur de 40 % minimum des programmes de logements réalisés sur l'emprise foncière concernée, avec un minimum de 35 LLS	Commune
~~**39**~~	~~Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (article L123-2b du Code de l'Urbanisme), rue Beethoven : Objectif de production de LLS à hauteur de 40 % minimum des programmes de logements réalisés sur l'emprise foncière concernée, avec un minimum de 10 LLS~~ **Cet emplacement réservé a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du document.**	~~Commune~~
40	Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale (article L123-2b du Code de l'Urbanisme) rue Auguste Renoir, sur une partie de l'ancien site CESA : Objectif de production de LLS à hauteur de 100 % des programmes de logements réalisés sur l'emprise foncière concernée, avec un minimum de 80 LLS	Commune
41	Aménagement sur la parcelle KN 59 d'un carrefour sécurisé entre la RD 708, l'avenue Condorcet et l'avenue des Lions	Département / Commune
42	Equipement d'intérêt collectif de loisirs en zone naturelle (aire de camping/bivouac)	Commune

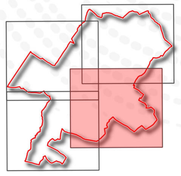
Marmande
TERRE DE GARONNE

Plan local d'Urbanisme

Révision générale

Commune de MARMANDE Est

PLU approuvé le 2 mars 2026





1:5 537

Version du 23-02-2026

CITADIA

Zonage règlementaire :

- Zone urbaine du cœur de ville (UA)
- Zone urbaine de faubourgs en 1ère couronne (UB)
- Zone urbaine pavillonaire (UC)
- Zone urbaine dédiée aux activités commerciales ou de services (UX)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales (UY)
- Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)
- Zone urbaine déconnectée à la construction encadrée (UF)
- Zone a urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités commerciales ou de services (1AUX)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités industrielles ou artisanales (1AUY)
- Zone agricole (A)
- Zone agricole protégée (Apa)
- STECAL 1
- STECAL 2
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle de camping (Nc)
- Zone naturelle TVB (Ntvb)

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés (cf 3.1 règlement écrit)
- Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Prescriptions surfaciques :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)
- Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)
- 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
- Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

Informations (cf 5.0 - Annexes)

- Zone de risque inondation PPRI Garonne
- Zone de risque inondation AZI du Bouilhats

Eléments de contexte :

- Limite communale
- Bâtiments
- Limites parcellaires

N

0 250 500 m

Sources : DGFIP 2025; BDTOPO
Realisation : Citadia Conseil
Le 23-02-2026

Marmande
TERRE DE GARONNE

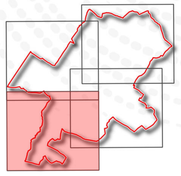
Plan local d'Urbanisme

Révision générale

Commune de MARMANDE Sud

PLU approuvé le 2 mars 2026





1:5 537

Version du 23-02-2026

CITADIA

Zonage règlementaire :

- Zone urbaine du cœur de ville (UA)
- Zone urbaine de faubourgs en 1ère couronne (UB)
- Zone urbaine pavillonaire (UC)
- Zone urbaine dédiée aux activités commerciales ou de services (UX)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales (UY)
- Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)
- Zone urbaine déconnectée à la construction encadrée (UF)
- Zone a urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités commerciales ou de services (1AUX)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités industrielles ou artisanales (1AUY)
- Zone agricole (A)
- Zone agricole protégée (Apa)
- STECAL 1
- STECAL 2
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle de camping (Nc)
- Zone naturelle TVB (Ntvb)

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés (cf 3.1 règlement écrit)
- Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Prescriptions surfaciques :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)
- Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)
- 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
- Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

Informations (cf 5.0 - Annexes)

- Zone de risque inondation PPRI Garonne
- Zone de risque inondation AZI du Bouilhats

Eléments de contexte :

- Limite communale
- Bâtiments
- Limites parcellaires

N

0 250 500 m

Sources : DGFIP 2025; BDTOPO
Réalisation : Citadia Conseil
Le 23-02-2026

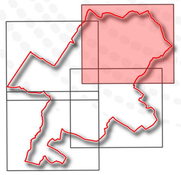
Marmande
TERRE DE GARONNE

Plan local d'Urbanisme

Révision générale

Commune de MARMANDE Nord

PLU approuvé le 2 mars 2026



1:5 537

Version du 23-02-2026



CITADIA

Zonage règlementaire :

- Zone urbaine du cœur de ville (UA)
- Zone urbaine de faubourgs en 1ère couronne (UB)
- Zone urbaine pavillonaire (UC)
- Zone urbaine dédiée aux activités commerciales ou de services (UX)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales (UY)
- Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE)
- Zone urbaine dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)
- Zone urbaine déconnectée à la construction encadrée (UF)
- Zone a urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités commerciales ou de services (1AUX)
- Zone a urbaniser à vocation d'activités industrielles ou artisanales (1AUY)
- Zone agricole (A)
- Zone agricole protégée (Apa)
- STECAL 1
- STECAL 2
- Zone naturelle (N)
- Zone naturelle de camping (Nc)
- Zone naturelle TVB (Ntvb)

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Patrimoine végétal ponctuel protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- Linéaire de commerces et de mixité fonctionnelle protégés (cf 3.1 règlement écrit)
- Patrimoine paysager linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- Routes de crêtes (cf 3.1 règlement écrit)

Prescriptions surfaciques :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf 4.1 - OAP)
- Ilot dans lequel s'appliquent des règles particulières (cf 3.1 règlement écrit)
- 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
- Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU
- Espace Boisé Classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1 du CU
- Espace contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU

Informations (cf 5.0 - Annexes)

- Zone de risque inondation PPRI Garonne
- Zone de risque inondation AZI du Bouilhats

Eléments de contexte :

- Limite communale
- Bâtiments
- Limites parcellaires

N

0 250 500 m

Sources : DGFIP 2025; BDTOPO
Réalisation : Citadia Conseil
Le 23-02-2026

Marmande
TERRE DE GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Marmande
TERRE DE GARONNE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU



©JackF

3 – REGLEMENT

3.1 – Règlement écrit

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	19/11/1998	29/03/2004	14/02/2005 01/03/2006 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

PREAMBULE : 8

Contenu du règlement 9

1. Le règlement graphique 9
2. Le règlement écrit 9
3. Les différents types de zone 10

Articulation du règlement avec les autres pièces du plu 13

1. Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 13
2. Avec les annexes du PLU 13

LES DISPOSITIONS GENERALES 14

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme 14

Secteurs de prescriptions particulières en annexes du dossier de PLU 14

Application des dispositions générales prévues au code de l'urbanisme 16

Secteurs de prescriptions particulières indiqués sur le document graphique 18

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 25

Implantation des constructions 25

Stationnement 26

Desserte par les voies publiques ou privées 28

Desserte par les réseaux 29

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 35

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA 36

CHAPITRE UA-I : destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 37

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

CHAPITRE UA-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 42

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

CHAPITRE UA-III : Equipements et réseaux 51

ARTICLE UA-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 51
ARTICLE UA-III-2 : Desserte par les réseaux 51

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 52

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

CHAPITRE UB-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 58

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

CHAPITRE UB-III : Equipements et réseaux 67

ARTICLE UB-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 67
ARTICLE UB-III-2 : Desserte par les réseaux 67

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 68

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

CHAPITRE UC-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 74

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

CHAPITRE UC-III : Equipements et réseaux 83

ARTICLE UC-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 83
ARTICLE UC-III-2 : Desserte par les réseaux 83

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE/UGv 84

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

CHAPITRE UE/UGv-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 90

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

CHAPITRE UE/UGv-III : Equipements et réseaux 96

ARTICLE UE/UGv-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 96

ARTICLE UE/UGv-III-2 : Desserte par les réseaux 96

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 97

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

CHAPITRE UF-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 102

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

CHAPITRE UF-III : Equipements et réseaux 110

ARTICLE UF-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 110

ARTICLE UF-III-2 : Desserte par les réseaux 110

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX/UY 111

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

CHAPITRE UX/UY-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 118

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 abords des constructions 122
ARTICLE UX/UY-II-4 : Stationnement 123

CHAPITRE UX/UY-III : Equipements et réseaux 125

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

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 126

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU 127

ARTICLE 1AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 128
ARTICLE 1AU-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités 130
ARTICLE 1AU-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 132

CHAPITRE 1AU-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 132

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 abords des constructions 137
ARTICLE 1AU-II-4 : Stationnement 139

CHAPITRE 1AU-III : Equipements et réseaux 140

ARTICLE 1AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 140
ARTICLE 1AU-III-2 : Desserte par les réseaux 140

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX/1AUY 141

ARTICLE 1AUX-Y-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 142
ARTICLE 1AUX-Y-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations, constructions et activités 145
ARTICLE 1AUX-Y-I-3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 148

CHAPITRE 1AUX-Y-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 149

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 abords des constructions 153
ARTICLE 1AUX-Y-II-4 : Stationnement 154

CHAPITRE 1AUX-Y-III : Equipements et réseaux 156

ARTICLE 1AUX-Y-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées 156

ARTICLE 1AUX-Y-III-2 : Desserte par les réseaux 156

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 157

CHAPITRE A-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 158

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

CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 166

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

CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 172

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

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 173

CHAPITRE N-I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 174

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

CHAPITRE N-II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 182

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

CHAPITRE N-III : Equipements et réseaux 188

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

LEXIQUE 189

ANNEXES **205**

Annexe 1 : Liste indicative des végétaux adaptés au Pays Val de Garonne – Gascogne **205**

Annexe 2 : Nuanciers de couleurs **206**

Annexe 3 : secteurs de centre, périphéries et faubourgs **208**

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 définit 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 réglementées 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 règlementaires, 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 règlemente 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 règlementation 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.

▸ Eléments 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*.

Les **replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement aux haies ou boisements détruits au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit ou au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement). En cas d'impossibilité de reboisement, un arbre de haut jet d'essence locale doit être replanté pour 5 mètres linéaires de haies arrachées. Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.*

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

Légende du règlement graphique

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 20 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « Ripisylves » (réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées). Également, le caractère naturel (boisé, arbustif, enherbé) des ripisylves devra être conservé, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

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

Légende du règlement graphique



Les « zones humides » repérées au règlement graphique sont protégées : leur destruction est interdite. Ainsi dans ces zones humides sont interdits :

- 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.

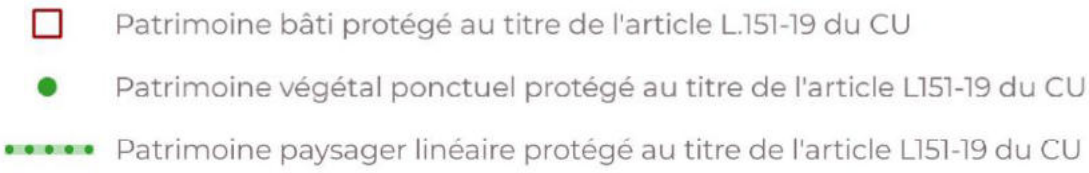
L'ensemble de ces dispositions ne font toutefois pas obstacle :

- 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

▸ Eléments de patrimoine bâti et paysager

Légende du règlement graphique



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 justifié (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 règlementaire 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 différentiées 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'ilot « Canton »
- N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot « Canton »
- N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot « 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'ilot « Canton »
- N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot « Canton »
- N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot « 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 reculs*

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 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², 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 m², 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 échant 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'accroitre 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)**
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…)	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.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…)	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 événement 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'écrêtement 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 maçonné enduit 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 1er juillet 2023 dès lors que ces derniers font plus de 1500m², 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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UA**
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 : • 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'ilot "Canton" • N°5 République pour les immeubles situés à l'intérieur de l'ilot "Canton" • N°6 Libération pour les immeubles situés à l'intérieur des ilots "Canton" et "Lestang" 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). 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.
	Hébergements	
	Artisanat et commerce de détail	Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU. En cas d'implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants : • Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m² • Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison…) • Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) • Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)

<table>
<tr><td></td><td></td><td>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 :

<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>> 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>
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.

– 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.</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle</td><td>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 :

• N°1 Charles de Gaulle-Clémenceau-Boyé
• N°2 Toupinerie -Boyé</td></tr>
<tr><td></td><td>Hôtels

Autres hébergements touristiques</td><td>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 :

• Habitations légères de loisirs,
• Terrains de camping,
• Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres équipements recevant du public</td><td>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

• Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
• De ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.</td></tr>
</table>

	Centre de congrès et d'exposition	
	Entrepôt	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes : • Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt, • Ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.
	Restauration	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.

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.

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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. 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.

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° et début XX° 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° et début XX° 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 règlementée.

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 réglemente 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 règlementation 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 m²), 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 60m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100m²
	Restauration	1 place par tranche de 20m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 60m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m²
	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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m²

- *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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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.

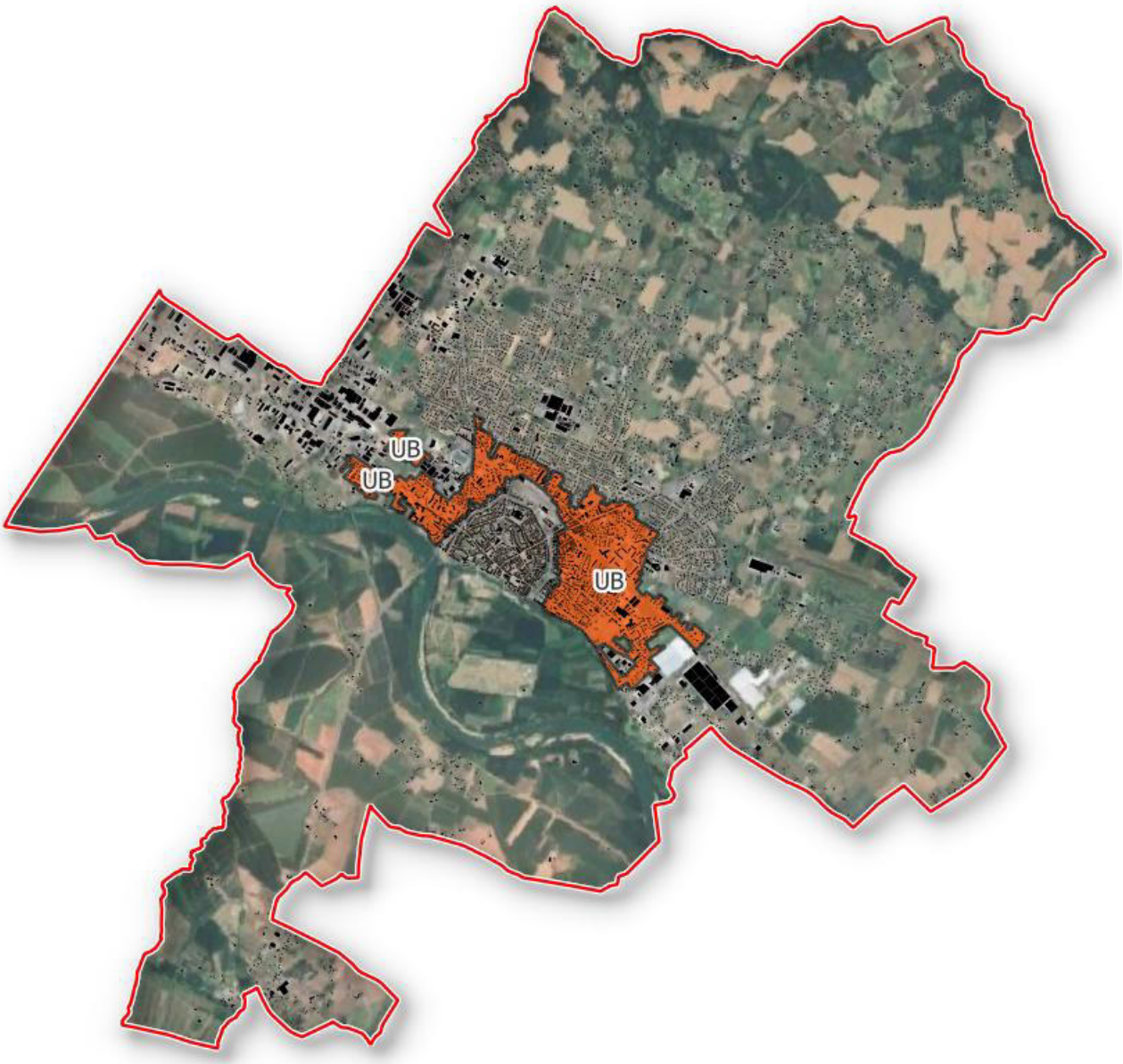
ARTICLE UA-III-2 : Desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- **<u>Caractéristiques du secteur UB</u>**

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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UB**
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	⊘

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

<table>
<tr><th>ZONE</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="2">UB</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>
Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.

En cas d'implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :
• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m²
• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison…)
• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)
• Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)

En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :
• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m²
• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison…)
• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)

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 :
<table>
<tr><th>Surface de vente</th><th>300 m² à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>> 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>
</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>
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.

En dehors des secteurs et sites définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales du
</td></tr>
</table>

		PLU, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants : • 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, • L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.
	Hôtels	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 : • Habitations légères de loisirs, • Terrains de camping, • Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.
	Autres hébergements touristiques	
	Activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition : • Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, • De ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.
	Commerce de gros	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Autres équipements recevant du public	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Industries	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes : - Ne pas excéder les 300 m² de surface de plancher, - Être nécessaire au fonctionnement d'une activité en lien avec un enseignement et/ou une formation, - Ne pas engendrer ou accroitre de nuisances, de salubrités ou de risques de sécurité pour leur environnement ou le voisinage.
	Entrepôts	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes

		pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes : • Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt, • Ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage, • De ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

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.

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation. 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.
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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.

		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° et début XX° 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° et début XX° 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 règlementation 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 m²), 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 m²) 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-destinations 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 m² de surface de plancher 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²

	Bureau	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : o Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif o Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 activités de service	Artisanat et commerce de détail	2 places minimum de stationnement couverte ou en garage à vélos, par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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.

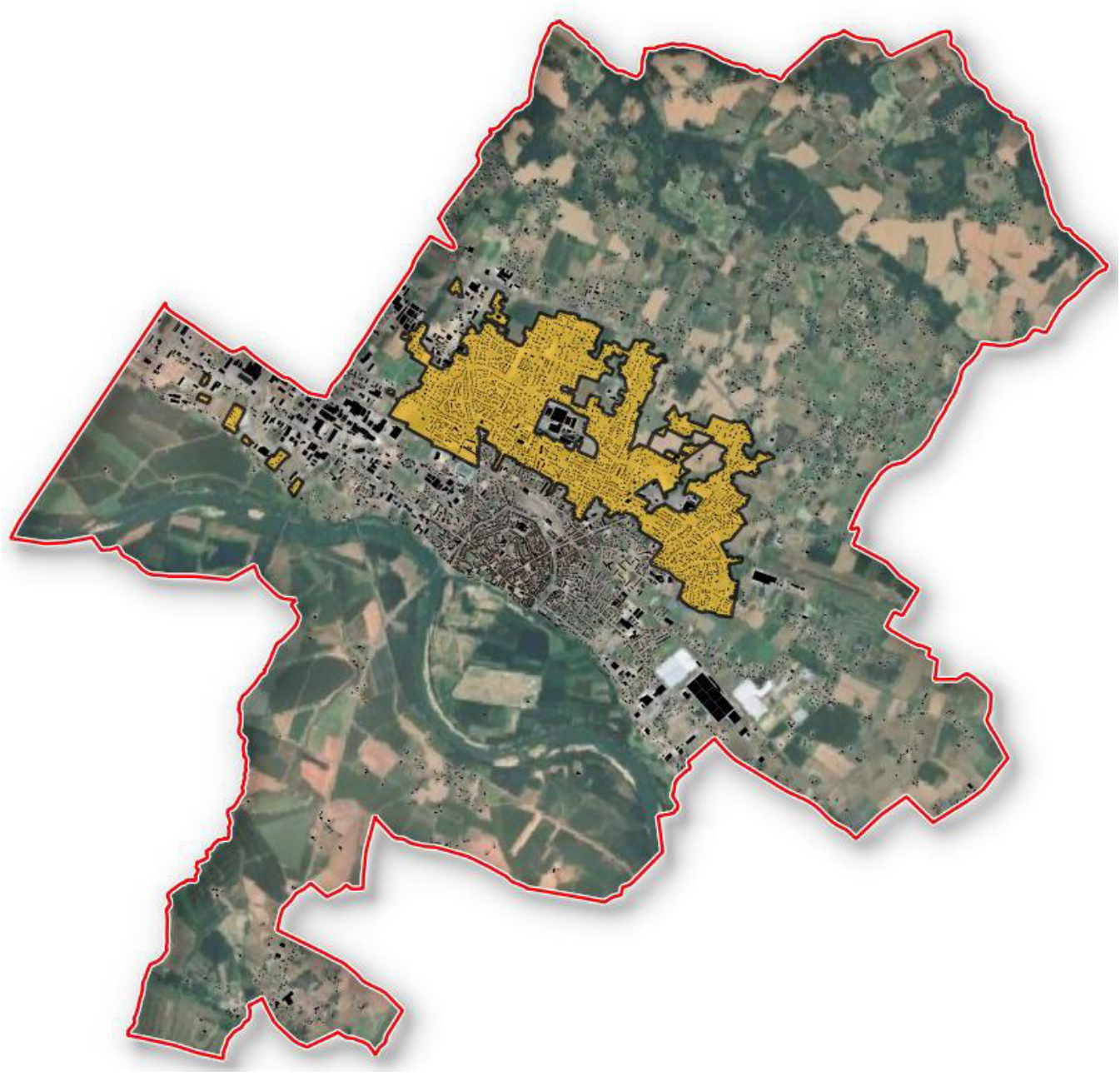
ARTICLE UB-III-2 : Desserte par les réseaux

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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UC**
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	⊘

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

<table>
<tr><th>ZONE</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="2">UC</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.

En cas d'implantation dans la centralité principale, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :

• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 3000m²
• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison…)
• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)
• Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)

En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :

• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m²
• Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison…)
• Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)

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 :

:

<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>> 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>
</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>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</td></tr>
</table>

		destination de restauration sont admis à condition qu'il ne s'agisse pas de restauration assise traditionnelle ou de brasserie. 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 : • 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, • L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition : • Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, • De ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.
	Hôtels	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 : • Habitations légères de loisirs, • Terrains de camping, • Villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.
	Autres hébergements touristiques	
	Commerce de gros	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition : • Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, • De ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Autres équipements recevant du public	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Entrepôt	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

		• Être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt, • Ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage, • De ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UC**
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	⊘

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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation. 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.
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.

	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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. 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.

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 règlementation 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 m²), 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 m²) 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-destinations 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 m² de surface de plancher 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²

	publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : o Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif o Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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.

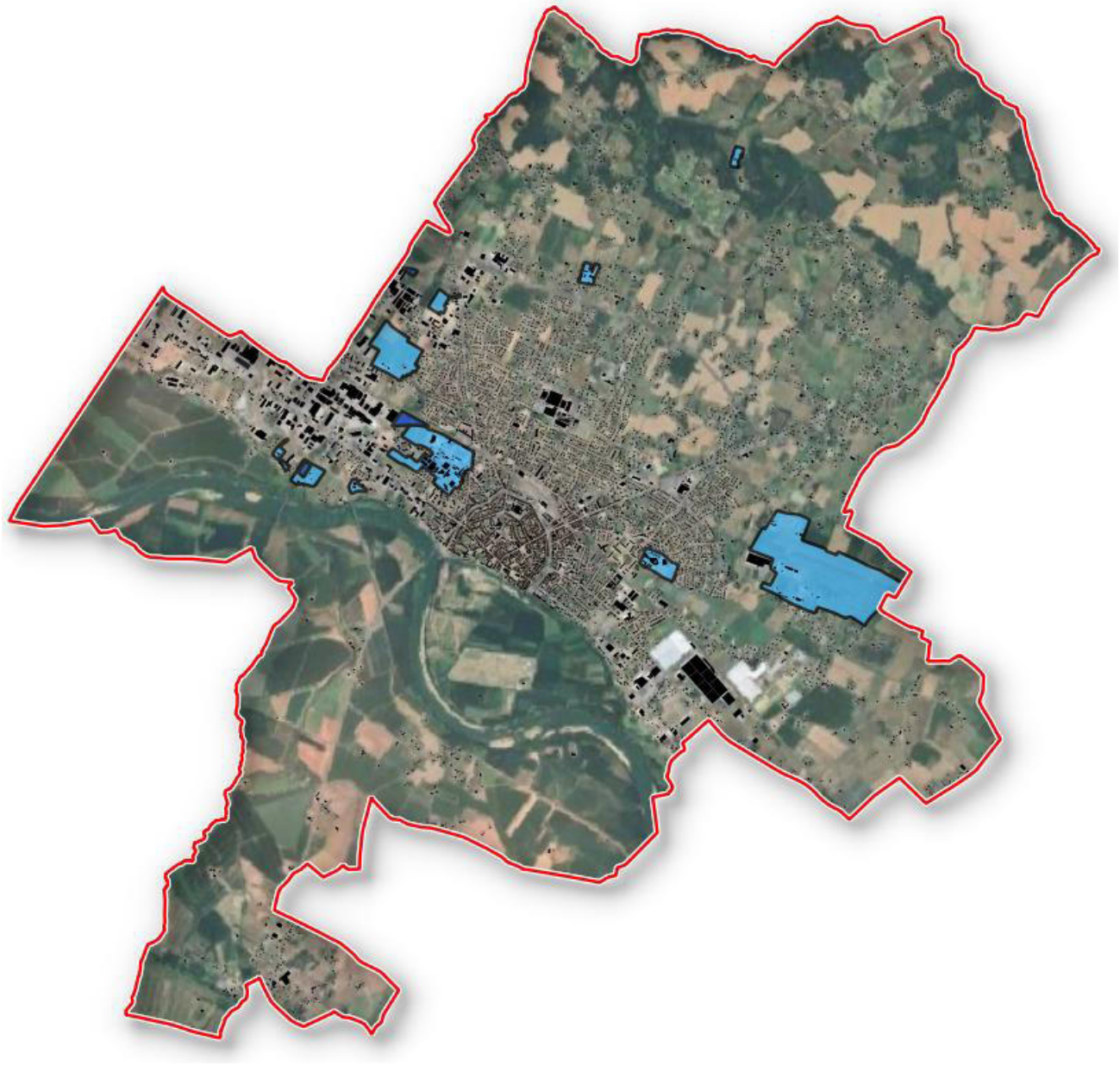
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE/UGv

- **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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UE**	**UGv**
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	✓	⊘
Salle d'art et de spectacle	✓	⊘
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	⊘	⊘

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

<table>
<tr><th>ZONE</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="4">UE</td><td>Logement</td><td rowspan="2">Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions pour ces destinations sont admises à condition :
Soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
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.
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 :
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,
L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.

En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :
Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m²
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 :</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Surface de vente</th><th>300 m² à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>> 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>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Industrie</td><td rowspan="2">Seules sont admises :
Les extensions pour ces sous-destinations aux conditions suivantes :
Leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
Le projet ne doit pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,
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.</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>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.

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 :
Le projet doit être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante en zone UE,
Le projet ne doit pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour son environnement ou son voisinage,
Son volume et son aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.</td></tr>
</table>

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UE/UGv**
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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés …) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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.

		Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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.
	Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	Les aire d'accueil des gens du voyage sont uniquement autorisées en zone UGv.

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'Equipement 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 règlementé.

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

Non règlementée.

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 règlementation 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 m² 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-destinations 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 m² de surface de plancher

		○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² 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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : ○ Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif ○ Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 500m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UF**
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	⊘

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

<table>
<tr><th>ZONE</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="11">UF</td><td>Logement</td><td rowspan="11">Seuls sont admis :
Le changement de destination des constructions existantes,
L'extension des constructions existantes, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à un total de 250 m² de surface de plancher sur l'unité foncière.
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 m².
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 :<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>> 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>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 m².</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
</table>

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante pour empêcher la co-visibilité.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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. 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.

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 règlementation 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 m²), 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 m²) 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	○ 1 place par logement inférieur à 120 m² de surface de plancher ○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²

	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : o Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif o Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²

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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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.

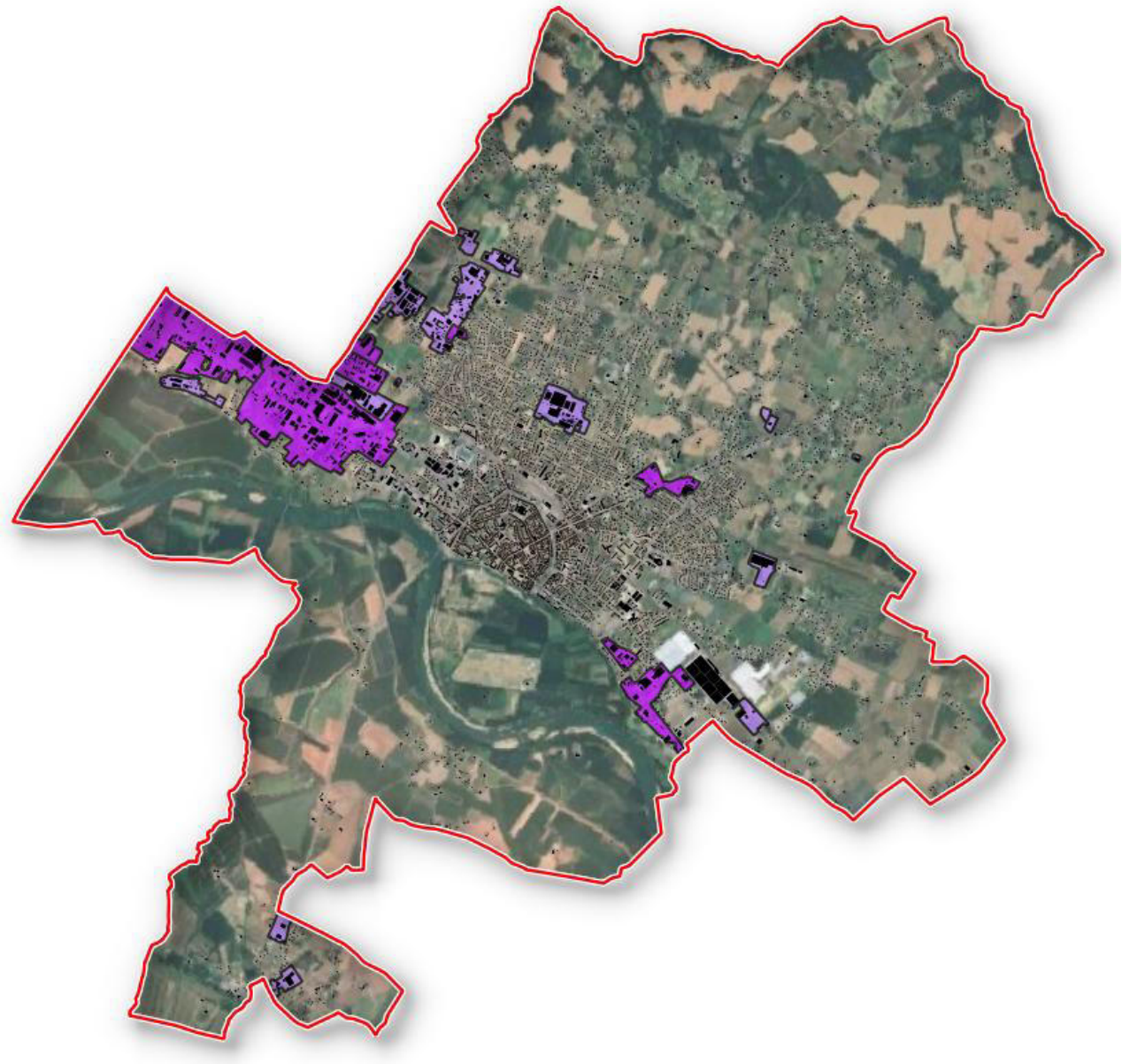
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX/UY

- **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 interdits

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**UX**	**UY**
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	⊘	⊘

UX/UY-I-1-2. Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
UX et UY	Logement	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes : • 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, • 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. 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 : • 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, • L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.
	Artisanat et commerce de détail	Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU. En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants : • Lié aux achats occasionnels légers pour l'équipement de la maison, pour une surface supérieure à 1000m² • Lié aux achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
Lié aux achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison) et à la restauration rapide.
Les commerces du quotidien devront bénéficier d'une prescription dérogatoire pour s'implanter.

Les commerces de plus de 300m² peuvent s'implanter dans des friches existantes en site d'implantation périphérique (SIP) ou hors SIP, sous réserve de respecter les critères cumulatifs suivants :
- Requalification d'une friche commerciale existante (réhabilitation ou démolition reconstruction)
- Déplacement d'un commerce existant, justification d'une meilleure accessibilité, notamment en modes de déplacements doux et/ou transports en commun
- Déplacements d'un commerce existant, élaboration d'un projet de requalification ou de renaturation du site du commerce laissé vacant.

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 :
<table>
<tr><th>Surface de vente</th><th>300 m² à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>> 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>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>Seuls les projets de restauration rapide seront admis.</td></tr>
<tr><td></td><td>Industrie</td><td>
Seules sont admises :

L'extension des constructions existantes de la sous-destination "Industrie", à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,
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

</td></tr>
</table>

		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.

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
	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	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.
	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 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 accroitre 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 règlementation 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 aménagées 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 m² 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	○ 1 place par logement inférieur à 120 m² de surface de plancher ○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : o Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif o Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 500m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**1AU**
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

<table>
<tr><th>ZONE</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>CONDITIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1AU</td><td>Logements</td><td rowspan="2">Les constructions, installations et opérations sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future et d'être compatibles avec les OAP.</td></tr>
<tr><td>Hébergements</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU.

En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants :

• Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m²

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 :

<table><tr><th>Surface de vente</th><th>300 m² à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>> 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></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>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.

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 :

• 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,
• L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition que leur</td></tr>
</table>

	Bureaux	surface de plancher cumulée sur le terrain concerné n'excède pas 300 m².
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition : • Que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, • De ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances pour leur environnement ou le voisinage.
	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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**1AU**
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 -I-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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés …) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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.

		Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation. 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.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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. 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.

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 faitage, 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, 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.

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 règlementation 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 autorisé 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 m²), 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 m²) 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	○ 1 place par logement inférieur à 120 m² de surface de plancher ○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : ○ Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif ○ Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²

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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
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

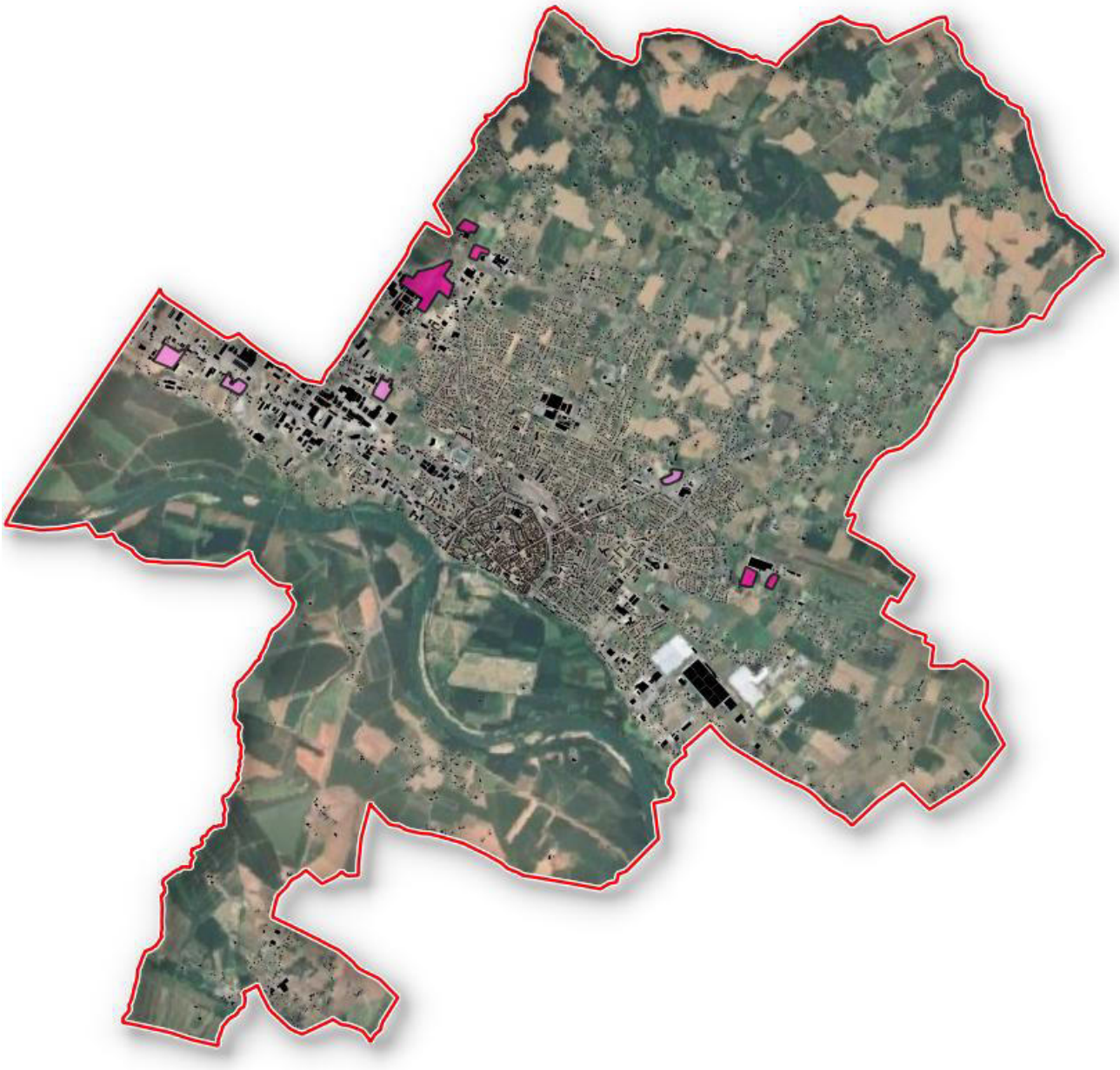
Voir les dispositions générales

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

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**1AUX**	**1AUY**
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	⊘	⊘

AUX-I-1-2. Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
1AUX et 1AUY	Logements	Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes : • 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, • 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. 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 : • 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, • L'extension ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.
	Artisanat et commerce de détail	Les commerces devront s'implanter dans les secteurs et sites définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale du PLU. En cas d'implantation dans la centralité de quartier, les projets sont seulement admis dans les cas suivants : • Commerce quotidien ou hebdomadaire (alimentation de type épicerie, boucherie, supermarché ou hypermarché) avec une surface de vente inférieure à 1000m² • Commerce concernant les achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...) • Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) En cas d'implantation dans un secteur d'implantation périphérique (SIP), les projets sont seulement admis dans les cas suivants :

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>

Commerce concernant les achats occasionnels légers : uniquement les équipements de la maison supérieur à 1000m²
Commerce concernant les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage)
Commerce concernant les achats exceptionnels (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison)

De plus, les commerces de plus de 300m² peuvent s'implanter dans des friches existantes (en SIP ou hors SIP), sous réserve de respecter les critères cumulatifs suivants :

Requalification d'une friche commerciale existante (réhabilitation ou démolition reconstruction)
Déplacement d'un commerce existant, justification d'une meilleure accessibilité, notamment en modes de déplacements doux et/ou transports en commun
Déplacements d'un commerce existant, élaboration d'un projet de requalification ou de renaturation du site du commerce laissé vacant.

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 :
<table>
<tr><th>Surface de vente</th><th>300 m² à 1000 m2</th><th>1001 à 2500 m2</th><th>2501 à 4000 m2</th><th>> 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>
</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Seule la restauration rapide est autorisée dans les centralités commerciales périphériques définies par les OAP commerciales.

En dehors des secteurs et sites définis ci-dessus, les projets à destination de restauration sont admis dans les cas suivants :

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,
L'installation d'une nouvelle activité de restauration dans un bâtiment ayant déjà une destination de restauration.
</td></tr>
<tr><td>1AUX</td><td>Hôtels</td><td>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

De ne pas être implantés en zone 1AUY
D'être affectés à une occupation en hôtel de tourisme.
</td></tr>
</table>

	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 accroitre 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.

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**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 ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	CONDITIONS
1AUX et 1AUY	Affouillements et exhaussements de sols	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
	Activités de dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante pour empêcher la co-visibilité.
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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.
1AUY	Activités de carrières ou gravières	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.

	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 accroitre 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 règlementée.

1AUX-Y-II-1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

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 1AUY, 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 de10 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 aménagées 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 m² 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-destinations 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 m² de surface de plancher ○ 2 places par logement égal ou supérieur à 120 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○ 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est comprise entre 60 m² et 200 m² ○ 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de restaurant supérieure à 30 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m² 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 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissements scolaires : o Etablissements du 1er degré : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif o Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe et 1 place par emploi administratif Etablissements de santé (hôpital, clinique) : 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 m² de surface de plancher
	Entrepôt	
	Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m²
	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 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m²

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)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	A	Apa
HABITATIONS		
Logements	✓*	✓*
Hébergements	✓*	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
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	⊘	⊘
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 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 Hébergements	Sont admises : • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveaux à condition : o Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; o 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 m² de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements, sans création de logement, sous réserve : Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100m² ; D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres à compter du point le plus proche de la construction principale. 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 250m² 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. 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.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	• 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. • Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif. • Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
	Exploitation agricole	Sont admises : • 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 : o De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ; 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. o De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone indicée Apa	Logements	Sont admises : • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveau à condition : o Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; o 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 m² de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière. • Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements existants (piscine, garage, ...) sans création de logements sous réserve que : o Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² o D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point le plus proche de la construction principale.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	• 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 • Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.

	Exploitation agricole	Sont admis :
		• L'extension des constructions et installations existantes.
		• Les constructions nouvelles, aux conditions suivantes :
		  ○ De démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à l'exploitation agricole.
		  ○ Être situées à une distance maximale de 50 mètres du ou des bâtiments principaux de l'exploitation agricole concernée (distance mesurée entre façades),
		  ○ 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.
		• 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.

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, ferronnier…).

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* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *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	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. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres, • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation. Les affouillements et exhaussements ne sont pas admis
A	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante ‘en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.
A	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	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 : • 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 ; • Les installations respectant les conditions fixées par les décrets n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024-318 du 8 avril 2024.

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 une 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 m² par annexe,
- Un total (annexes existantes + projetées) de 100 m² 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 règlementation 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

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**N**	**Ntvb**	**Nc**	**STEC AL1**	**STEC AL2**
HABITATIONS					
Logements	✓*	✓*	⊘	⊘	⊘
Hébergements	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE					
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	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
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 DS SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
Industries	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Entrepôts	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Bureaux	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Cuisines dédiées à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES					
Exploitation agricole	✓*	✓*	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓*	✓*	⊘	⊘	⊘

N-I-1-2. Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone indicée N	Logements	Sont admises : • Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création de logements nouveaux à condition : o Que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; o 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 m² de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière. • Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements, sans création de logement, sous réserve : o Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100m² ; o D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres à compter du point le plus proche de la construction principale. • Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour

	Hébergements	le logement des exploitants) et dans la limite de 250m² 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	• Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif. • 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 • Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
	Exploitation agricole Exploitation forestière	Sont admises : • 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 : o De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ; 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. o De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone indicée Ntvb	Logements Hébergements	Sont admises les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : o 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 m² de surface de plancher totale d'habitation sur l'unité foncière.

		Sont admises les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage…) sans création de logement, sous réserve : o Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² o D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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. 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 Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
	Exploitation agricole	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.

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone Nc	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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 Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.

	Autres hébergements touristiques	Sont admis sur le secteur Nc : • le camping, le caravaning, ainsi que les maisons d'habitation légères démontables ou transportables, de type cabanes, chalets, mobiles homes ; • les constructions légères nécessaires à l'équipement et au fonctionnement du camping : sanitaires, douches dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone indicée STECAL1	Artisanat et commerce de détail	Le STECAL 1 a vocation à permettre le développement et la sécurisation de la ressourcerie déjà présente sur le site. Sont admis : • 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. • Les nouveaux bâtiments sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de plancher. 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
	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	Le STECAL2 a vocation à accueillir des constructions nécessaires au déroulement du festival Garorock et aux manifestations ponctuelles. Sont admis, sur l'intégralité du STECAL : • Un seul bâtiment dédié à la création de loges, dans la limite de 100 mètres de longueur et 10 mètres de largeur ; • Un autre bâtiment secondaire dédié à la création de loges dans la limite de 25 mètres de longueur et de 8 mètres de largeur ; • Les constructions ne pourront dépasser 15 mètres de hauteur (installations de production d'énergies renouvelables en toiture comprises). 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

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, ferronnier…).

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.

✓ *Constructions nouvelles autorisées* ✓* *Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)* ⊘ *Constructions nouvelles interdites*	**N**	**Ntvb**	**Nc**	**STECAL 1**	**STECAL 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 2		réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires : • Soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres, • Soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...) • Soit à des fouilles archéologiques, • Soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction. 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. Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre : • Ni compromettre la stabilité du sol, • Ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, • Ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, • Ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
N, STECAL 1	Autres dépôts de matériaux ou matériels	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. La végétation doit y être suffisante (en densité et en hauteur avec essences locales) pour empêcher la co-visibilité.

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 m² par annexe,
- Un total (annexes existantes + projetées) de 100 m² 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 règlementation 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.

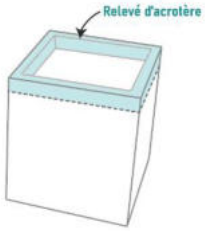
Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».

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 résidante 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.

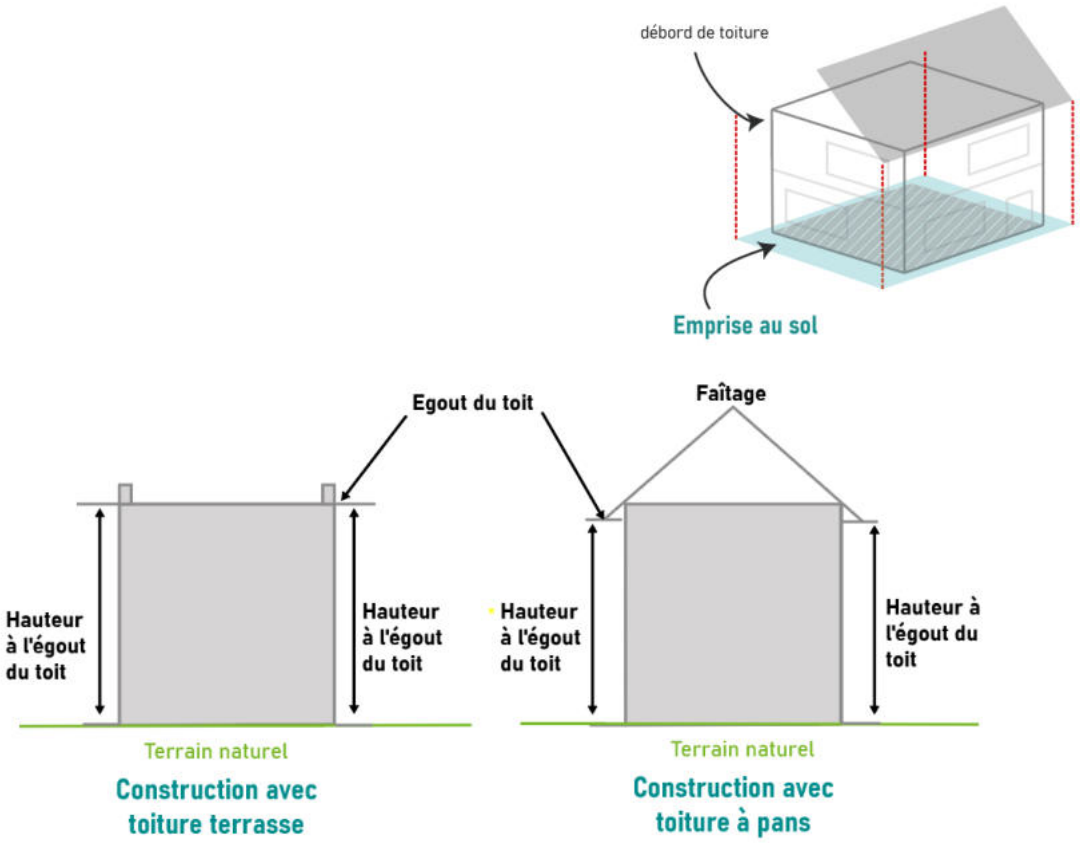
Les sous-destinations sont également soumises à déclaration préalable.

➔ ***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.

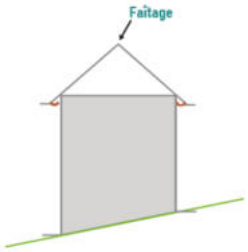
FAÇADE

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 prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

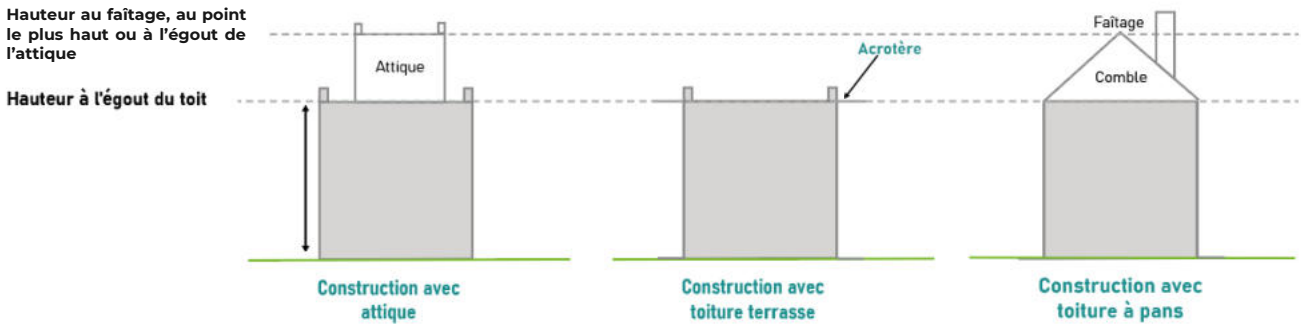
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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 jusque :

- 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.

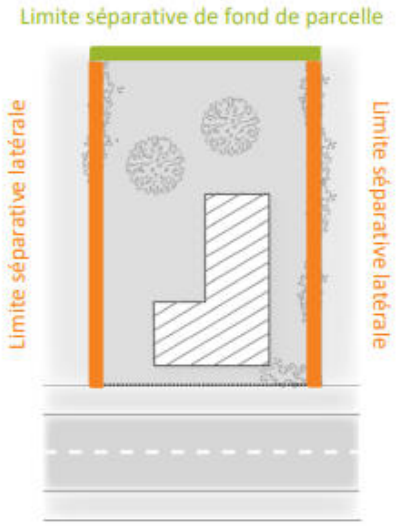
INDUSTRIES (SOUS-DESTINATION)

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.

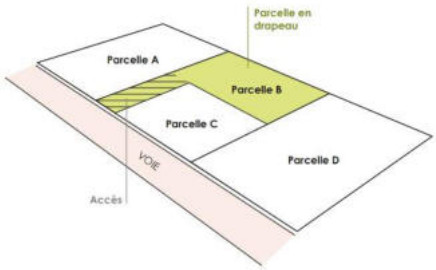
On distingue :

- 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 règlementaire



◄ Illustration d'une division en drapeau

Schéma pédagogique sans valeur règlementaire

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 eNcèvement. »

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES (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 ASSIMILES (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.

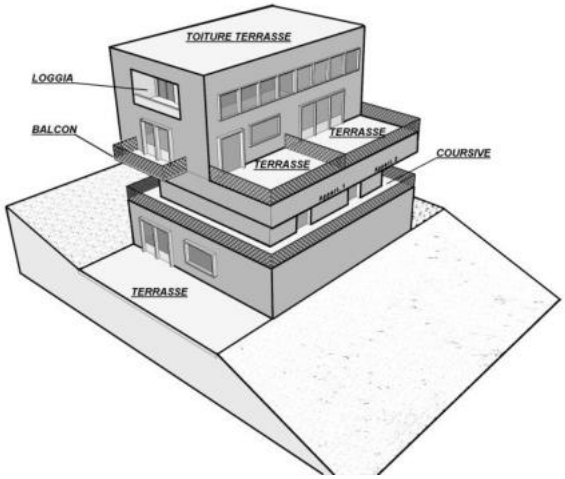
➔ ***Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)***

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.

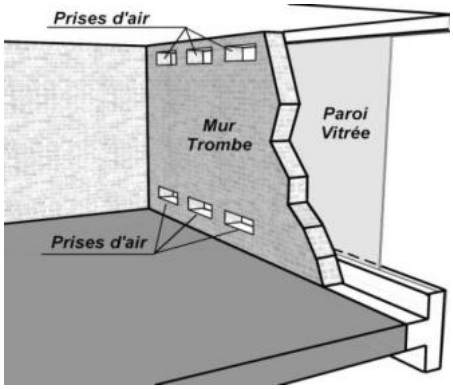
Elle comprend :

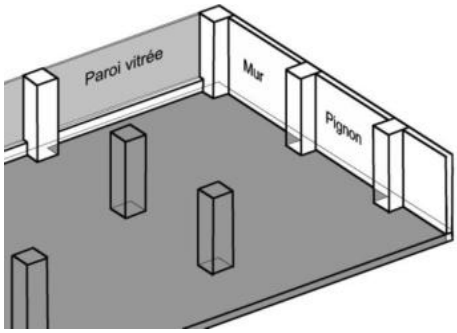
- ► Rez-de-chaussée et étages,
- ► Niveaux intermédiaires,
- ► Mezzanines,
- ► Combles, aménageables ou non,
- ► Sous-sols, aménageables ou non.

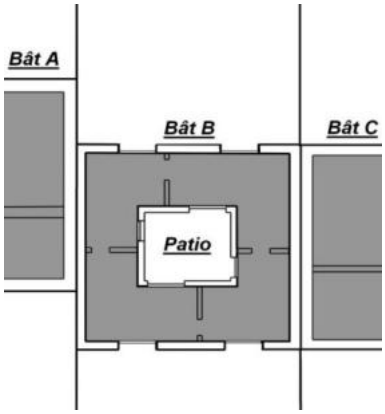


- **NOTION DE « CLOS ET COUVERT » :** Toute construction ou élément de construction, doté :
  - ► d'un système de fermeture installé à demeure,
  - ► d'une grille ou d'un dispositif amovible.

- **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 appartement 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

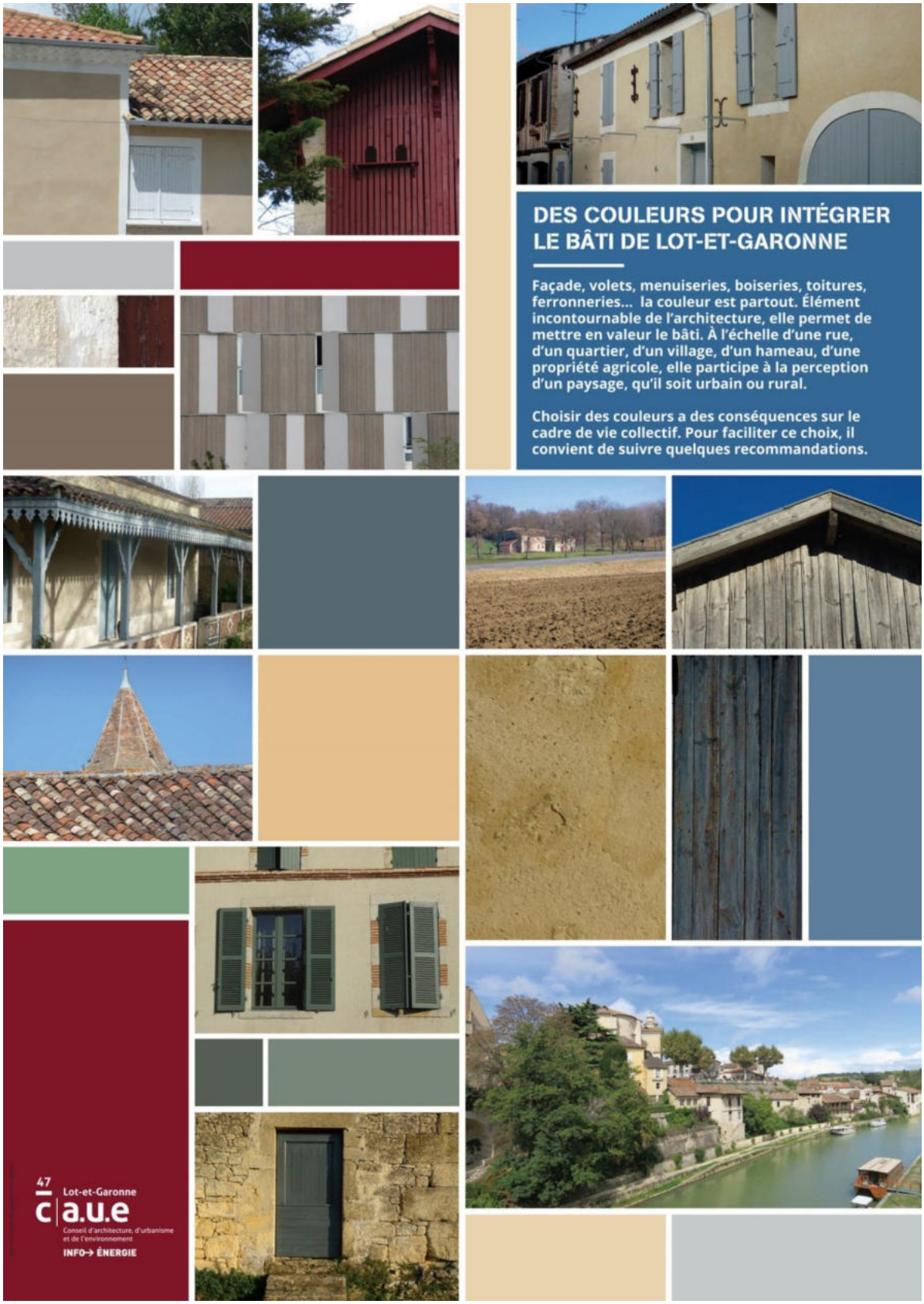
Chêne pédonculé
Tilleul à petites feuilles
Frêne commun
Frêne oxyphylle
Aulne glutineux
Orme
Merisier
Alisier torminal
Chêne pubescent
Poirier sauvage
Saule blanc
Erable champêtre
Saule marsault
Pommier sauvage
Prunier
Erable à feuilles d'obier
Erable de Montpellier
Noisetier
Fusain
Bourdaine
Houx
Prunellier
Aubépine monogyne
Aubépine épineuse
Cornouiller sanguin
Eglantier
Néflier
Viorne obier
Troëne
Camérisier à balais

<u>AUTRES ARBRES POUVANT PONCTUELLEMENT CONVENIR</u>

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 génoise, 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 génoise, 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 approchantes 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 ENUITS

RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegris 4

NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde

NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

VOLETS – PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegris 2	RAL 7047 telegris 4	RAL 7002 gris olive
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun

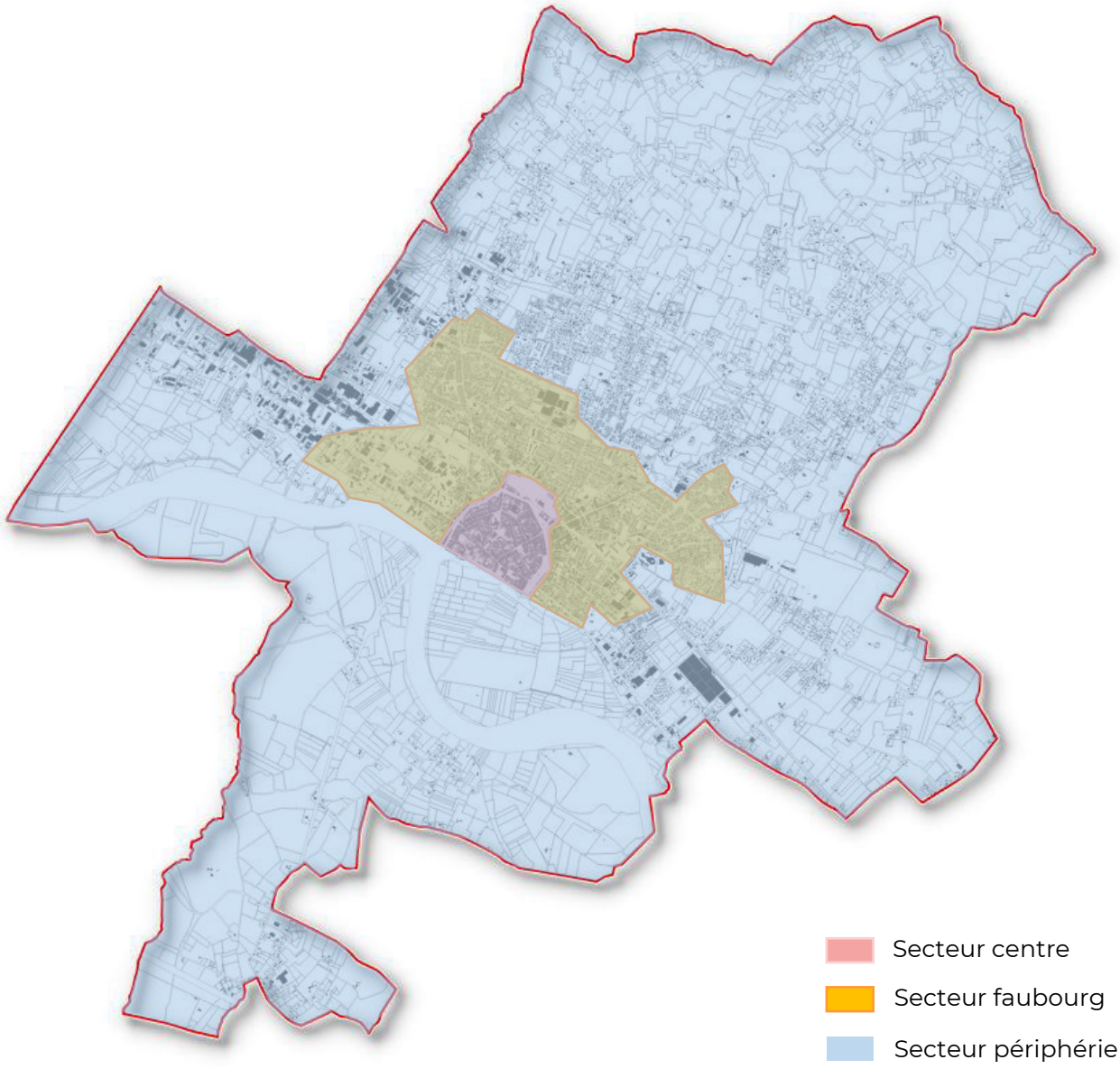
PORTE D'ENTRÉE

RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin

FENÊTRES

RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegris 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.

ANNEXE 3 : SECTEURS DE CENTRE, PERIPHERIES ET FAUBOURGS



CITADIA

CITADIA CONSEIL · CITADIA DESIGN · EVEN CONSEIL · AIREPUBLIQUE · MERC/AT

www.citadia.com · www.citadiavision.com

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE AGRICOLE (A) OU NATURELLE (N)

Une fiche est à remplir pour chaque STECAL (en vigueur et nouveau)

Localisation / Identification

Code de section et N° de parcelle : IN 120 (21 chemin Roc à Marmande)

Identifier le périmètre et joindre s'il existe un plan du projet.

Projet : Création d'une ressourcerie et extension du centre d'exploitation de l'association ENVI+

_____

Occupation actuelle du site : Siège social et centre d'exploitation de l'association ENVI+ e

Justification du caractère limité

Superficie du STECAL : 10 323 m²

Capacités d'accueil du STECAL *(nombre d'hébergements, nombre de visiteurs, nombre d'emplacements, etc.)* : 1**00 visiteurs** les jours d'ouverture de la ressourcerie.

_____

Insertion dans l'environnement des constructions nouvelles

Hauteur maximale des constructions : 6 mètre au faitage

Implantation des constructions (*décrire ou joindre un plan du projet*) : Création d'un bâtiment d'une superficie de 300 m² environ compété par des auvents photovoltaïques au dessus des espaces de stationnement (*cf. dossier ci-joint)*

Emprise au sol total des constructions : 300 m² pour le bâtiment et 600 m² pour les auvents photovoltaïques

Compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : le projet ne fait que conforter l'usage existant du site et n'impacte pas les berges de Garonne

_____

Equipements et réseaux

Cocher les cases correspondantes et apporter si possible les précisions nécessaires

- ☐ Voie carrossable : reprise des zones de circulation existantes
- ☐ Eau potable : existante
- ☐ Electricité : le site est raccordé
- ☐ Défense incendie : assurée depuis le domaine public par une borne incendie

_____

Association ENVI +, Marmande

Pré rendu: 11 décembre 2024

Etude de pré-programme : Restructuration et extension de la ressourcerie, réorganisation des aires de stationnement



11/12/2024

Contexte de l'étude :

Les missions de l'association ENVI +, située à Marmande, reposent sur **l'accompagnement** et **l'embauche** de personnes exclues du marché de l'emploi.

Environnement plus permet l'**insertion** et le retour vers l'emploi pour des personnes qui redeviennent ainsi **acteurs** de leur parcours.

Le site, propriété du département, est loué dans sa quasi-entièreté à l'association, un bâtiment seulement est occupé par les services techniques à des fins de stockage.

L'ensemble des problématiques est lié à leur nouvelle activité de Ressourcerie qui, d'une part les inscrit de fait en tant qu'Etablissement recevant du public (ERP), et qui d'autre part va prendre de l'ampleur du fait de la labellisation d'Envi+ en tant que Régie de Territoire.

A ce jour la ressourcerie n'est ouverte que le mercredi mais à termes elle sera ouverte au public toute la semaine.

Par conséquent le site actuel n'est pas vraiment dimensionné à ce jour pour accueillir favorablement cet accroissement d'activité.

La mutation du site supposera une **réorganisation et la réhabilitation des espaces de la recyclerie** pour en **hiérarchiser les usages et les accès** mais également en **étendre la capacité de stockage** avec un nouveau bâtiment.

Une intervention globale sur les aires de stationnement (aujourd'hui peu définies et non sécurisées) permettra également une **hiérarchisation des accès, une optimisation des flux et leur sécurisation.**



- La présente étude a pour objectif d'estimer le coût de mutation du site.
- Il devra à terme intégrer une approche **écoresponsable** dans sa conception et les matériaux et mode constructifs utilisés.

Contraintes foncières :

Le périmètre du projet est constitué de la parcelle :
IN 0120 : 10 302 m²

Total surface périmètre : 10 302 m²
(selon repérage ci-contre)



Contraintes d'urbanisme :

Le terrain concerné par l'opération est classé en zone **iN** (**inondable**) au PLU de la commune de Marmande.

Caractère de la zone

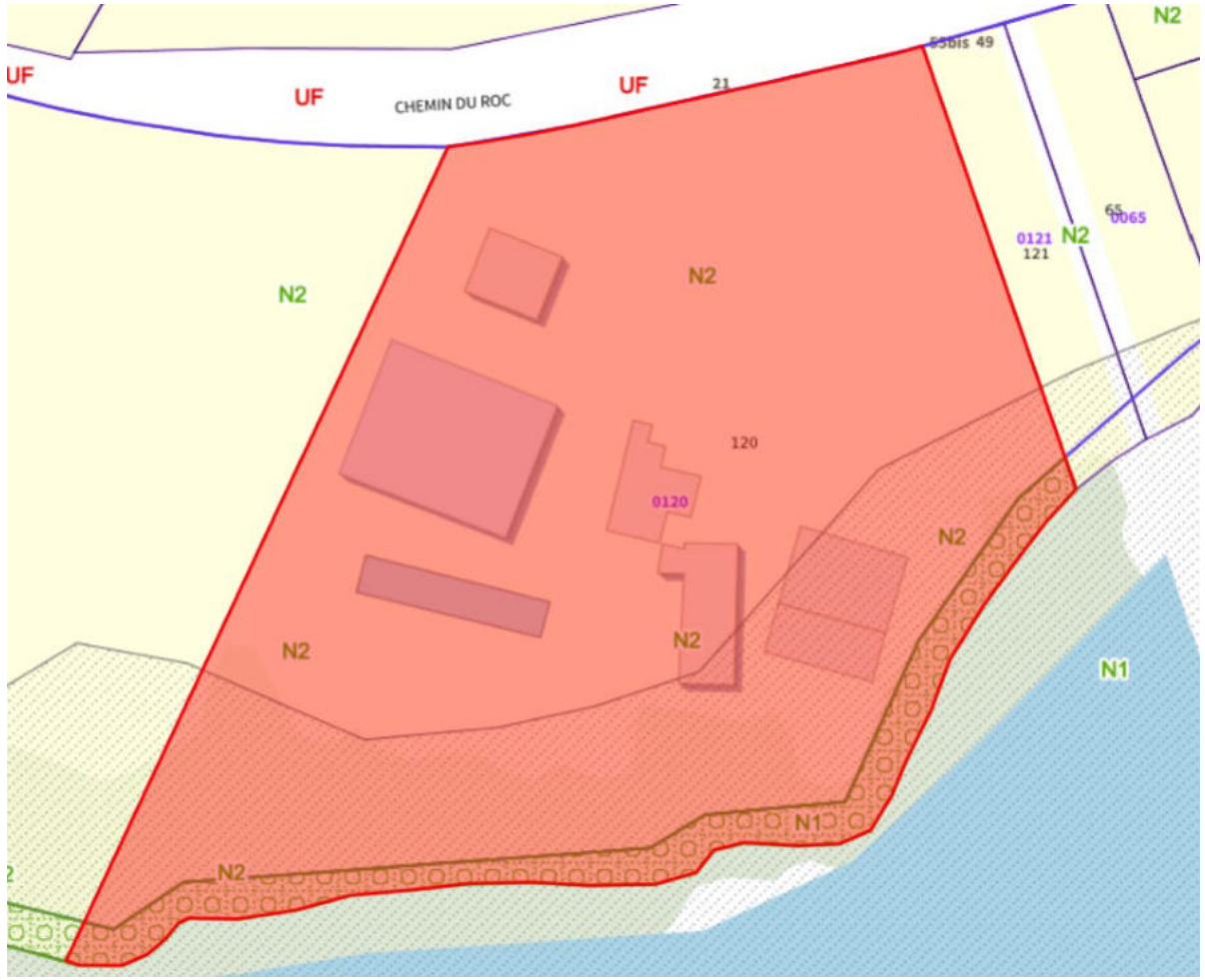
Les zones N1 et N2 sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

- 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, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

Ces zones englobent du bâti existant de façon isolée ou en en ensembles diffus.

Occupations du sol interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



Extrait PLU de la commune de Marmande

Point de vigilance : Une partie du site est située en zone inondable et donc non constructible.

Contraintes d'urbanisme :

Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous destination sont admis **à condition que le projet soit nécessaire au fonctionnement ou au développement d'une exploitation agricole existante**.

L'**implantation** des constructions et installations agricoles nouvelles **au plus près des bâtiments principaux existants, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée**. Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole.

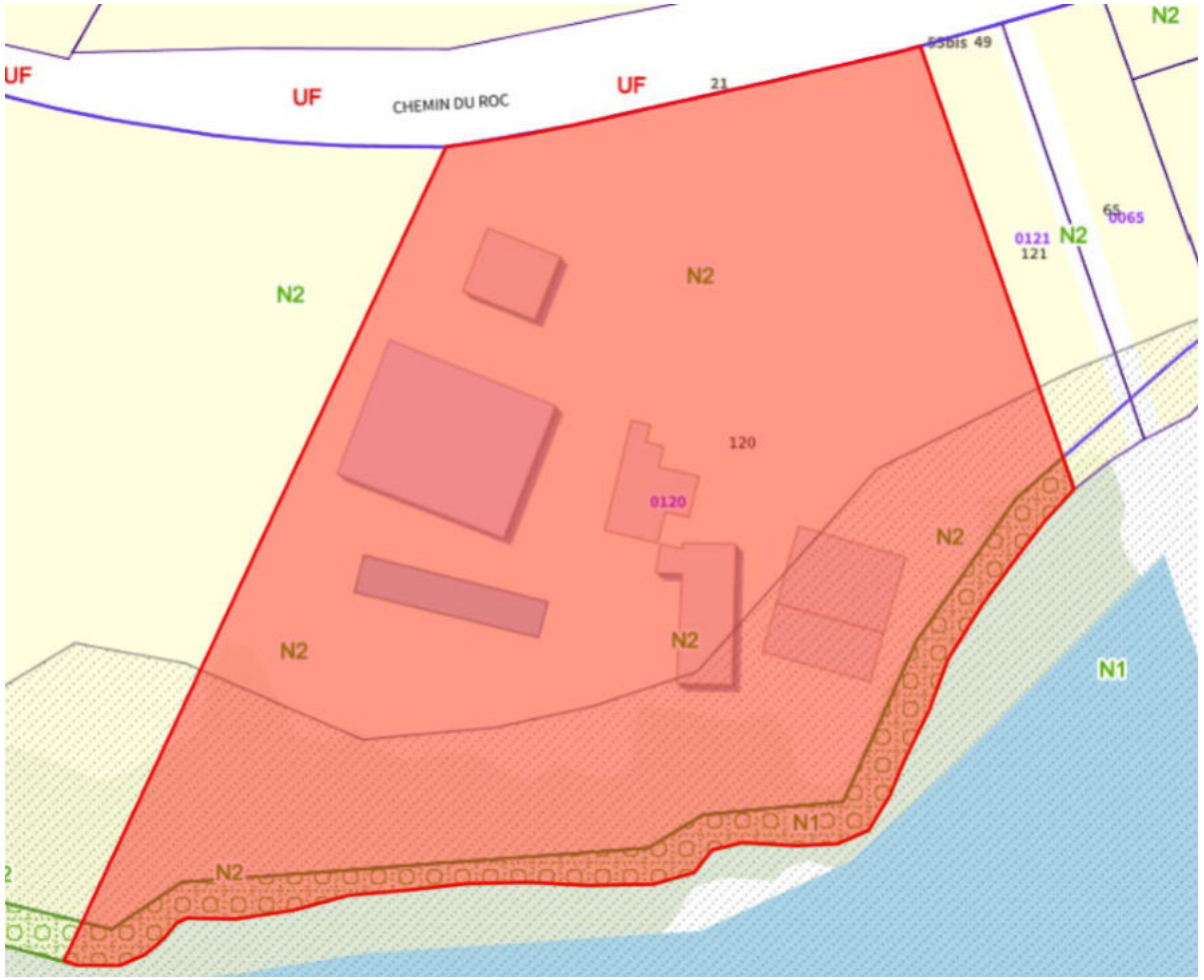
Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Hébergement hôtelier et touristique" :

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.2 suivant. Dans le cas des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Restauration", les changements de destination doivent respecter les dispositions particulières à cet article 3.1 ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLU (pièce 4.2).

Dans le cas d'un changement de destination à vocation "d'Artisanat et commerce de détail", la surface de vente de l'établissement commercial ne doit pas excéder **300 m².**

- Les équipements d'intérêt collectif ou de services publics admis à l'article 1 ne doivent pas compromettre la fonctionnalité des continuités écologiques, en limitant au maximum des éventuelles imperméabilisations de sols et en préservant les possibilités de passages de la faune.

- Dans le cas d'une destination "Artisanat et commerce de détail", le projet doit être destiné à l'aménagement (création ou extension) d'un point de vente pour une activité agricole ou artisanale locale.



Extrait PLU de la commune de Marmande

Contraintes d'urbanisme :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
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.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Non règlementé en zone N2.

Emprise au sol des constructions
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.
Non réglementé dans les autres cas**.**

Hauteur des constructions
Pas de détail concernant la présente programmation.

Principes généraux d'intégration des projets
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).

Principes d'adaptation au contexte et au sol
- 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

Les façades et ouvertures :
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.

Les 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 l'environnement.

Les aires de dépôt et de stockage :
Elles 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.

Etat des lieux – Occupation du site

Occupation :

- Le bâtiment de démantèlement et recyclage
- Le bâtiment des vestiaires.
- Le bâtiment administratif et direction..
- La grange occupée par la ressourcerie.
- Les éléments de structure légère (tentes/containers) permettant le stockage complémentaire
- Hangar actuellement occupé par le département



Point de vigilance : En l'absence de relevé des bâtiments, les surfaces indiquées restent estimatives

Etat des lieux

La grange

C’est ce bâtiment et les fonctions qui l’occupent qui sont au cœur des réflexions de la présente étude. La grange est à ce jour occupée par la ressourcerie. Sa capacité de stockage est aujourd’hui trop limitée par rapport à la quantité de dons reçus et donc au nombre d’objets à la vente. Son caractère non isolé rend les conditions de vente désagréables pour les agents en poste.
En effet, la zone nécessiterait à minima un espace caisse clos et chauffé.
Des tentes ont été ajoutées à l’avant du bâtiment pour étendre l’espace de vente. Ces dernières, non pérennes, bloquent la perspective sur la Garonne.

La volonté est ici de conserver le caractère patrimonial de la grange, tout en se dotant d’espaces ponctuellement isolés et ventilés pour les objets les plus fragiles (livres, textiles…)

L’objectif serait de créer un bâtiment en extension de la grange afin de supprimer les structures légères et de favoriser un réel circuit dans les rayons aboutissant à l’espace caisse.

Les containers, aujourd’hui disposés le long du parking, pourraient à cet effet être déplacés pour libérer l’espace nécessaire à la nouvelle construction et hiérarchiser les activités sur le site.











Proposition d'aménagement – espaces extérieurs

Restructuration de l'aire de stationnement et reprise voirie

Hiérarchisation des accès agents/clients

Déplacement des containers/suppression des tentes

Création d'un nouveau bâtiment hors zone inondable

Création d'une zone de nettoyage pour les containers dédiés aux biodéchets



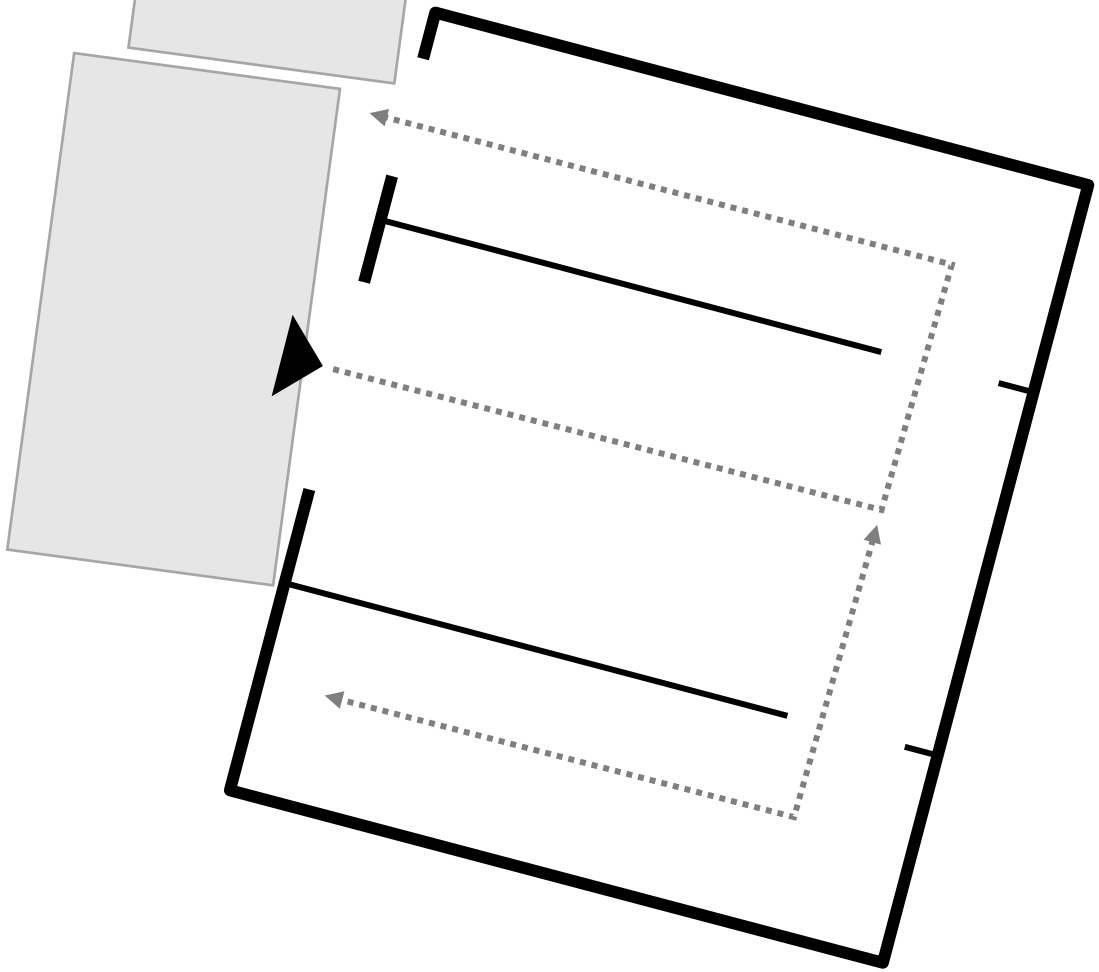
➢ **NB : La zone inondable couvrant la quasi-totalité de la surface de la grange, une extension accolée est en l'état impossible.**

Zone inondable

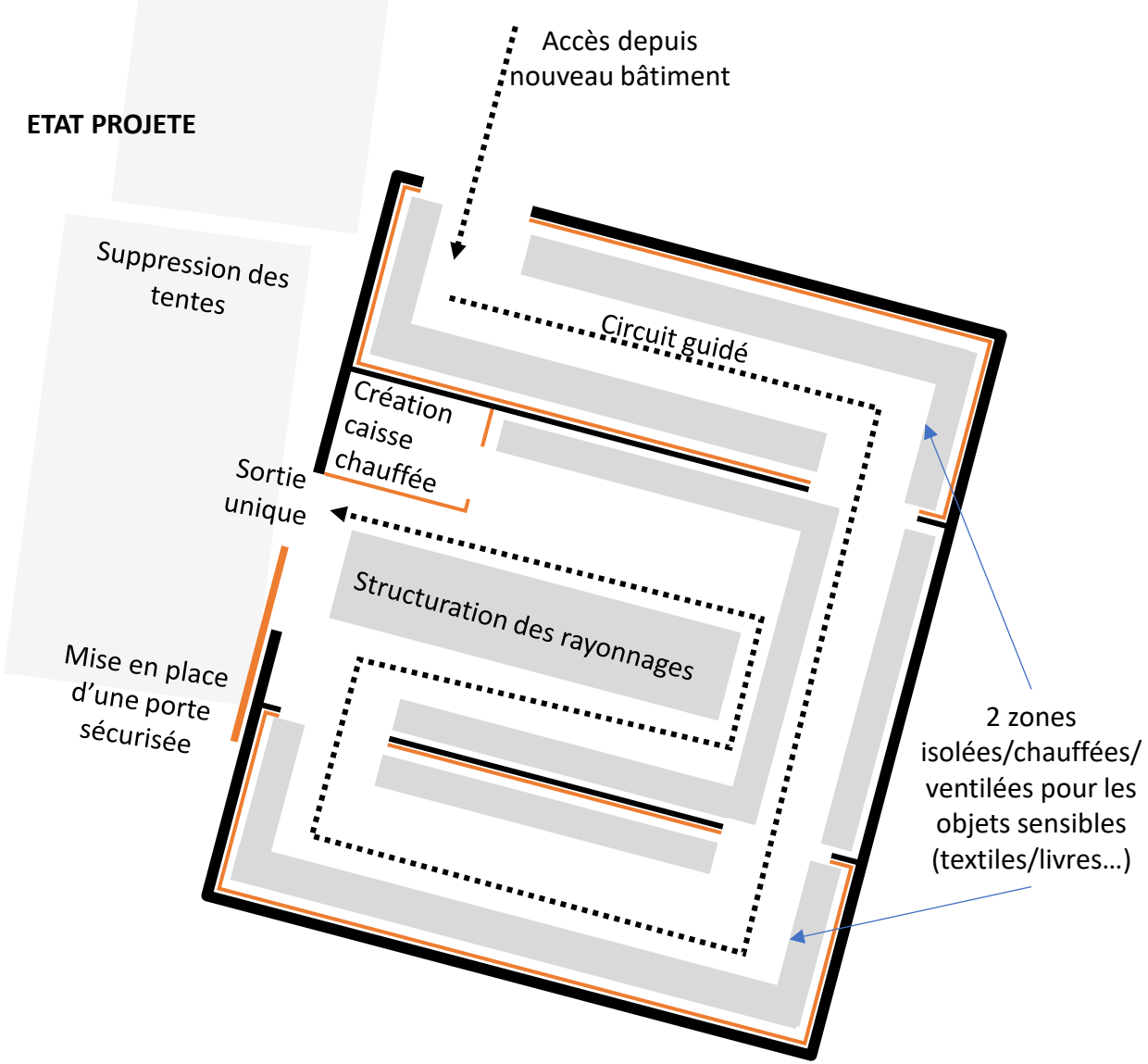
Point de vigilance : En l'absence de relevé topographique du site, les implantations restent indicatives

Proposition d'aménagement – espaces intérieurs, la grange

ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE



Point de vigilance : en l'absence de relevé géomètre des espaces intérieurs et de diagnostic plus poussé, les surfaces et les répartitions indiquées restent **estimatives**.

Proposition d'aménagement – espaces extérieurs

Restructuration de l'aire de stationnement et reprise voirie pour revêtement perméable

Hiérarchisation des accès agents/clients

Déplacement des containers/suppression des tentes

Création d'un nouveau bâtiment hors zone inondable

Création d'une zone de nettoyage pour les containers dédiés aux biodéchets

Circuit de vente guidé



➢ **NB : La zone inondable couvrant la quasi-totalité de la surface de la grange, une extension accolée est en l'état impossible.**

Zone inondable

Point de vigilance : En l'absence de relevé topographique du site, les implantations restent indicatives

Estimatif travaux

Prestations étudiées							
Localisation	**Descriptif sommaires des travaux**	**Unités**	**Qte**	**QTE**	**PU**	**Prix HT**	
Création d'un bâtiment neuf	*Terrassement/gros œuvre*	F	1	1	15 000,00 €	15 000,00 €	
	Construction neuve			300	1 600,00 €	480 000,00 €	495 000,00 €
Sous Total travaux gros œuvre			**495 000,00 €**				
Couverture grange	*Reprises ponctuelles de la toiture*	F	1	1	16 000,00 €	16 000,00 €	
	Reprise ponctuelle du voligeage			270	20,00 €	5 400,00 €	21 400,00 €
Sous total couverture			**21 400,00 €**				
Rénovation énergétique grange	*Mise en place d'une PAC Air-Air*	F	1	1	20 000,00 €	20 000,00 €	
	Mise en conformité installation électrique + éclairage LED's			270	60,00 €	16 200,00 €	
	Isolation murs/plafonds des espaces chauffés			192	80,00 €	15 360,00 €	51 560,00 €
Sous total travaux rénovation énergétique			**51 560,00 €**				
Aménagements intérieurs grange	*Cloisonnement de l'espace caisse*	F	1	1	5 000,00 €	5 000,00 €	
	Mise en place de'une porte coulissante sécurisées pour les accès livraisons			1	6 000,00 €	6 000,00 €	
	Création d'une ouverture en façade Sud et fermeture en façade Ouest			1	6 000,00 €	6 000,00 €	
	Finitions sols/murs/plafonds des espaces chauffés			192	350,00 €	67 200,00 €	84 200,00 €
Sous total travaux intérieurs			**84 200,00 €**				
Raccordements réseaux	*Raccordement réseaux AEP/EU/Elec nouveau bâtiment*	F	1	1	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Sous total réseaux			**20 000,00 €**				
Aménagements extérieurs	*Forfait département aire de stationnement (10 000€)*	F	1	PM	-	-	
	Ajout d'un portail en entrée du parking clients			1	8 000,00 €	8 000,00 €	
	Reprises ponctuuelles clôtures			1	5 000,00 €	5 000,00 €	
	Création d'un abri vélos			1	3 500,00 €	3 500,00 €	
	Construction d'un local poubelle de 20m²			1	12 000,00 €	12 000,00 €	
	Aire de nettoyage contenairs			1	15 000,00 €	15 000,00 €	
	Déplacement contenairs			PM	-	-	
	Déplacement zone biodéchets			PM	-	-	43 500,00 €
Sous total travaux intérieurs			**43 500,00 €**				
Total Scénario 1			**715 660,00 €**				
Total travaux HT			**715 660,00 €**				
TVA 20%			143 132,00 €				
Total travaux TTC			**858 792,00 €**				

Bilan d'opération

BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION au stade pré-programme				
Estimatif prévsionnel décembre 2024				
	euros HT	**Taux TVA**	**TVA**	**euros TTC**
Maîtrise d'Œuvre	**77 986**	**20,00%**	**15 597**	**93 583**
- Maîtrise d'œuvre (9 % - mission de base)	68 918	20,00%	13 784	82 702
- Révisions sur marché de maîtrise d'œuvre (3%)	2 068	20,00%	414	2 481
- Diagnostics et relevés avant travaux	7 000	20,00%	1 400	8 400
Autre honoraires	**34 443**	**20,00%**	**5 289**	**39 732**
- Contrôle technique	8 000	20,00%	1 600	9 600
- Coordination Santé Sécurité	4 000	20,00%	800	4 800
- Mission OPC	14 443	20,00%	2 889	17 332
- Assurance dommage-ouvrage	8 000		-	8 000
Travaux	**765 756 €**	**20,00%**	**153 151**	**918 907**
- Création d'une pépinière d'entreprises	715 660	20,00%	143 132	858 792
- Somme à valoir pour aléas et risques/révisions sur marchés de travaux	50 096	20,00%	10 019	60 115
TOTAL GENERAL en €	**878 185**	20,00%	**174 037**	**1 052 222**

Calendrier prévisionnel d'opération

Dépôt demandes de subvention		Automne 2025
Consultation de la maîtrise d'œuvre + SPS+ Topo + études	M 0	Avril 2026
Désignation du maître d'œuvre	M+1	Mai 2026
Validation études Esquisse globale	M+3	Juillet 2026
Validation études AVP – Démarches administratives	M+5	Septembre 2026
Validation PRO-DCE	M+6	Octobre 2026
Début consultation des entreprises	M+7	Novembre 2026
Notification des marchés	M+8	Décembre 2026
Réception travaux (durée des travaux 6 mois)	M+14	Juin 2027
Levés des réserves	M+15	**Juillet 2027**

Prochaines étapes

- Ajustements du présent pré-rendu
- Réflexion sur le montage financier envisageable avec la SAS (filiale SEM47)
- Réunion de rendu en présence du département et de la SEM47 à la rentrée de 2025

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE AGRICOLE (A) OU NATURELLE (N)

Une fiche est à remplir pour chaque STECAL (en vigueur et nouveau)

Localisation / Identification

Code de section et N° de parcelle : Section HN parcelle 19 Champ D ASILE 47 200 MARMANDE

Identifier le périmètre et joindre s'il existe un plan du projet.

Projet : Structure démontable pour réception de salons entreprises & terrasse vue scène

Occupation actuelle du site : Festival Garorock en période estivale

Justification du caractère limité

Superficie du STECAL : Projet d'une surface d'emprise au sol de 1 200 m²

Capacités d'accueil du STECAL *(nombre d'hébergements, nombre de visiteurs, nombre d'emplacements, etc.)* :

Aucun hébergement - projet de réception en RDC - R+1 et R+2 - effectif atteindre 1200 personnes accueillies au sein de la structure démontable règlementaire

Insertion dans l'environnement des constructions nouvelles

Hauteur maximale des constructions : 15 m compris énergie renouvelable en toiture

Implantation des constructions (*décrire ou joindre un plan du projet*) :
Structure démontable RDC - R+1 - R+2 d'une dimension de 120m par 10 m de large + structure d'accompagnement (rampe d'accès, escaliers de secours démontables

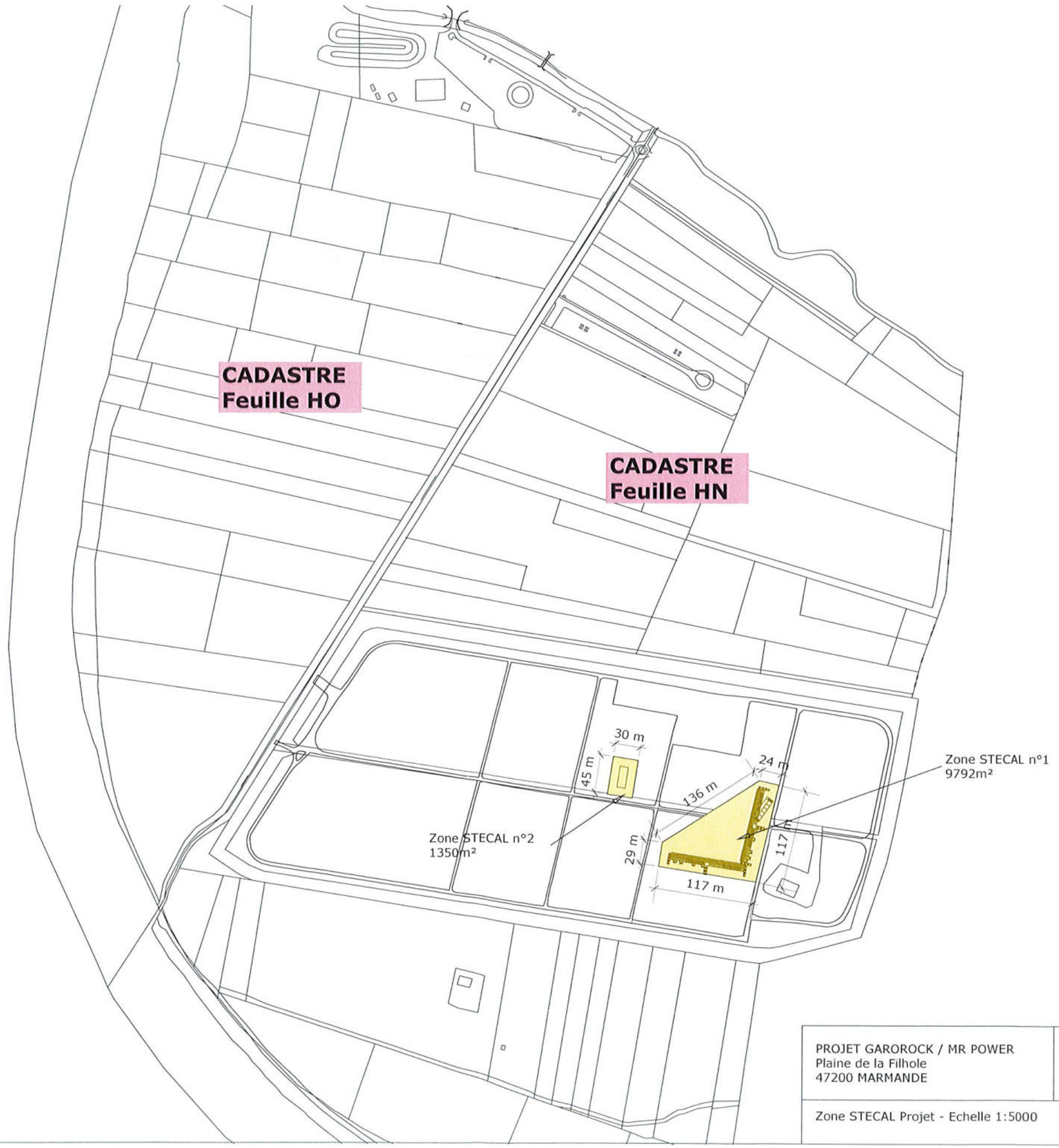
Emprise au sol total des constructions : 1 200 m²

Compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
Structure démontable

Equipements et réseaux

Cocher les cases correspondantes et apporter si possible les précisions nécessaires

- ☒ Voie carrossable : Aménagement carrossable pour le public et les moyens de secours
- ☐ Eau potable : Réseau d'Eau potable pour la structure démontable
- ☐ Electricité : Alimentation Electrique de la structure démontable
- ☐ Défense incendie : Défense incendie par réseau Eau+ bache + pompage depuis garonne suivant prescription du SDIS 47



PROJET GARROCK / MR POWER
Plaine de la Filhole
47200 MARMANDE

Zone STECAL Projet - Echelle 1:5000

19/11/2024