

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier Approuvé

PIECE 3a - REGLEMENT

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	4 juillet 2011	21 septembre 2015	16 février 2017
Vu pour être annexé à la délibération n° du			

SOMMAIRE

	Pages
1. DISPOSITIONS GENERALES	1
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
2.1 - Dispositions applicables en zone UA	17
2.2 - Dispositions applicables en zones UB et UBa	27
2.3 - Dispositions applicables en zone UC	38
2.4 - Dispositions applicables en zone UD	48
2.5 - Dispositions applicables en zone UE	57
2.6 - Dispositions applicables en zone UX	65
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	73
3.1 - Dispositions applicables en zone 1AU	74
3.2 - Dispositions applicables en zone 1AUX	85
3.3 - Dispositions applicables en zones 2AU et 2AUX	92
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93
4.1 - Dispositions applicables en zone A	94
4.2 - Dispositions applicables en zone Ap	101
4.3 - Dispositions applicables en zone Ah	103
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	110
5.1 - Dispositions applicables en zone N	111
5.2 - Dispositions applicables en zone Nj	118
5.3 - Dispositions applicables en zones NL1, NL2, NL3, NL4	120
5.4 - Dispositions applicables en zones Nx et Nxa	122
6. ANNEXES DU REGLEMENT	128
Annexe 1 : Caractéristiques dimensionnelles minimales pour l'accessibilité des véhicules d'incendie	129
Annexe 2 : Schémas illustratifs des dispositions des articles 6 et 7 du règlement	131
Annexe 2 : Références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers	135

Note :

Les références d'articles du Code de l'Urbanisme utilisées dans le présent règlement sont :

- pour la partie Législative, celles issues de l'Ordonnance du 23 septembre 2015, laquelle a opéré une renumérotation du Code de l'Urbanisme "*à droit constant*",
- pour la partie Règlementaire, celles issues du Code de l'Urbanisme dans sa version applicable jusqu'au 31 décembre 2015. En effet, la procédure d'élaboration du PLU de la Réole ayant été initiée avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du Décret du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ne s'appliquent pas.

1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme. A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R.111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-27
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-14 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

B/ 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 R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans la ZPPAUP, ou dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.151-19, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article.

C/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R-421-12 du Code de l'Urbanisme)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans la ZPPAUP ou dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.7°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ Adaptations mineures (article L-152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones urbaines

- Zone UA : centre-ville
- Zone UB : périphéries du centre-ville
- Zone UBa : faubourg du Rouergue
- Zone UC : quartiers urbains des coteaux
- Zone UD : hameaux et ensembles urbanisés
- Zone UE : secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Zone UX : secteurs d'activités économiques diversifiées de Frimont-Laubès et de Peyrefitte

Zones à urbaniser

- Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :
 - Zone 1AU : zones à urbaniser à destination principale d'habitat.
 - Zone 1AUx : zone à urbaniser à destination principale d'activités économiques.
- Zones non ouvertes à l'urbanisation :
 - Zone 2AU : zone d'urbanisation future à destination principale d'habitat.
 - Zone 2AUx : zone d'urbanisation future à destination principale d'activités économiques.

Zones et secteurs agricoles

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles, sur les coteaux et plateaux Ouest
- Zone Ap : espaces agricoles protégés pour leur intérêt paysager, des coteaux Est et de la plaine de la Garonne
- Zone Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'habitat

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone N : espaces protégés en raison de leur caractère naturel, d'intérêt écologique et/ou paysager
- Zone Nj : espaces protégés d'espaces verts aménagés de proximité urbaine
- Zone NL1 : site inondable des quais aménagés de Garonne en front de centre-ville
- Zone NL2 : site inondable du stade municipal
- Zone NL2 : site inondable du camping municipal
- Zone NL3 : site inondable de l'hippodrome de Mijema
- Zone Nx : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'activités économiques
- Zone Nxa : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale d'activités économiques, soumis à Orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

A/ Les Espaces Boisés Classés, définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. 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.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés définis au titre de l'article R123-11d) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

C/ Les secteurs compris dans la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) valant servitude d'utilité publique, définis au titre de l'article R123-11h) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite l'enveloppe globale de la ZPPAUP approuvée par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2008

Dans cette enveloppe, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les règles spécifiques du secteur concerné de la ZPPAUP, laquelle est rappelée en annexe du PLU (cartographie détaillée et règlement).

D/ Les secteurs compris en zones de risque d'inondation, définis au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme et conformément au PPRI valant servitude d'utilité publique

Le Document graphique identifie l'enveloppe globale des zones de risques d'inondation définies au Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 23 mai 2014.

Dans cette enveloppe, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de la zone de risque concernée du PPRI, lequel est rappelé en annexe du PLU (cartographie détaillée et règlement).

E/ Les secteurs d'aléas de mouvements de terrain, définis au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les secteurs compris en zones d'aléas de mouvements de terrain des coteaux de Garonne (aléas d'effondrement de falaise, de chute de blocs, d'éboulement, de coulée ou glissements de terrain), établis à partir des éléments portés à la connaissance de la Commune dans le cadre de l'établissement du PLU.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et prescriptions particulières définies aux articles 1 et 4 des zones concernées du PLU.

F/ Les secteurs d'aléas de submersion lié au barrage du Charros, définis au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique identifie les secteurs compris en zones d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, établis à partir des éléments portés à la connaissance de la Commune dans le cadre de l'établissement du PLU.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales définies à l'article 1 (zones UA, UB, UE, N, Nj, Nxa) et à l'article 2 (zone Nxa uniquement) du règlement des zones concernées du PLU.

G/ Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les zones de bruit définies par arrêté préfectoral sur le territoire communal.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire de LA REOLE, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

H/ Le secteur de limitation d'urbanisation et de servitude non aedificandi autour de la canalisation de transport de gaz, valant servitude d'utilité publique, défini au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme

Le Document Graphique délimite une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de la canalisation de gaz TIGF, située en partie ouest du territoire communal.

Dans cette bande de terrain, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions d'interdiction ou de limitation de constructibilité, qui seront définies par le gestionnaire de l'infrastructure en fonction de la nature et du positionnement précis du projet.

I/ Les Périmètres de Servitude d'Attente De Projet (SAP), définis au titre de l'article L151-41.5° du Code de l'Urbanisme

Dans les périmètres de "Servitude d'attente de projet" délimités au Document Graphique du règlement, sont interdites les constructions et installations d'une surface d'emprise au sol supérieure à 0 m², hormis les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

La servitude d'attente de projet sera levée :

- soit après approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,
- soit à la date suivante : date d'approbation du PLU + 5 ans.

J/ Les secteurs de préservation commerciale en zone UA, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs, délimités au Document Graphique du règlement, sont destinés à préserver les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions particulières définies aux articles 1 et 2 de la zone UA.

K/ Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article R.123-12-2° du Code de l'Urbanisme

Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments localisés en zone A qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les conditions prévues à l'article 2 de la zone A.

L/ Les éléments de paysages et de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le Document Graphique du règlement identifie les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du C.U. Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont précisées ci-dessous :

☐ Éléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens

Les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnancement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés, et le cas échéant utilisés comme référence sur les parties de constructions nouvelles,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les surélévations sont interdites.

☐ Éléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.

Il sera préservé un périmètre inconstructible, non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres identifiés.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

☐ Éléments de patrimoine végétal linéaires identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) :

Le défrichage des linéaires de haies identifiés, ainsi que les constructions, installations et aménagements de sols qui risquent de remettre en cause leur pérennité ou leur continuité du fait de la nature du projet et de sa proximité immédiate de la haie, sont interdits.

Toutefois, sont admis :

- la réduction partielle aux extrémités des linéaires de haies identifiés en cas de nécessité pour l'exploitation agricole ou pour le fonctionnement des services publics,
- la réduction et le défrichage ponctuel des haies identifiées pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public.

Ces réductions doivent avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnées à la largeur de l'aménagement d'accès ou de chemin envisagé.

Le cas échéant, la replantation d'une haie de même nature et la reconstitution du linéaire à proximité immédiate pourront être envisagées pour compenser un défrichage plus important, nécessité par l'exploitation agricole ou le fonctionnement des services publics.

ARTICLE 6 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES DANS UN AUTRE DOCUMENT

A/ Les zones géographiques du patrimoine archéologique, au titre de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme

Les zones sensibles du point de vue du patrimoine archéologique, définies sur le territoire communal par un arrêté préfectoral du 19 octobre 2004, sont indiquées dans le Rapport de présentation.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans les zones définies par cet arrêté sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

L'arrêté préfectoral détermine pour chacune des zones, les seuils de superficies au-dessus desquels les projets sont concernés par cette prescription.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

B/ Les secteurs d'aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, au titre de l'article R-111-2 du Code de l'Urbanisme

Le territoire communal est concerné par des aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. La carte des aléas portée à la connaissance de la Commune, rappelée en annexe du PLU, classe :

- en aléa faible, les secteurs de la vallée de la Garonne en dessous des premiers coteaux,
- en aléa moyen, le reste de la commune.

Dans les secteurs concernés par l'aléa moyen, les projets de construction et d'aménagement à destination d'habitat sont soumis aux prescriptions suivantes :

1. Mesures constructives pour les constructions neuves à destination d'habitat :

- Dans le cas de projets de bâtiments collectifs et de projets groupés, il est prescrit la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.
- Dans le cas de projets d'habitations individuelles, la réalisation de l'étude définie ci-dessus est recommandée.
En l'absence d'étude, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - l'exécution d'un sous-sol partiel est à éviter et il sera préféré les sous-sols complets ;
 - la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
 - sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
 - les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : *Règles pour le calcul des fondations superficielles*.

2. Mesures applicables à l'environnement immédiat des projets de constructions neuves à destination d'habitat :

- Sont interdits :
 - toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction principale d'habitat inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
 - tout pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.

- Sont prescrits :
 - le rejet des eaux pluviales ou usées doit s'effectuer dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
 - la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
 - la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
 - la mise en place d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 mètres, s'opposant à l'évaporation sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
 - le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
 - l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de la construction principale d'habitat inférieure à leur hauteur à maturité ;
 - à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

7.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

7.2 Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

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.

7.3 Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (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.

7.4 Commerces et services assimilés

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article 1 de la zone UA, sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :

- les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers,
- les locaux d'exercice d'une activité hôtelière,
- les locaux d'exercice d'une profession libérale,
- les locaux d'exercice d'une activité associative,
- les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions de protection comprennent également les entrepôts et locaux de stockage associés aux activités désignées ci-dessus.

7.5 Affouillement - Exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

7.6 Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

7.7 Emprise d'une voie (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

7.8 Impasse (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

7.9 Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

7.10 Alignements et reculs d'implantation des constructions (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet 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".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent 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,
 - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
 - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
 - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
 - 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 ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
 - les clôtures,
 - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

7.11 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

7.12 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. 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 ou de fond de terrain : 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.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,
Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

7.13 Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
 - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
 - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
 - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
 - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
 - les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:

- les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
- les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

7.14 Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
 - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
 - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf :
 - adaptation particulière au site prévue au règlement de la ZPPAUP,
 - ou adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition ou adaptation particulière au site liées à l'application du règlement de la ZPPAUP :
 - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
 - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

7.15 Egout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

7.16 Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

7.17 Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre les versants de la toiture.

7.18 Clôture (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

7.19 Aires de stationnement (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.

7.20 Espaces verts (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...).

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** comprend les espaces urbanisés du centre-ville.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les projets situés dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrain par éboulement, glissement, effondrement ou coulée, répertoriés au PLU ou délimités ultérieurement, peuvent être refusés ou être soumis à prescriptions spéciales visant à préserver les biens et les personnes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle,

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, dans les secteurs de prescriptions particulières identifiés au Document Graphique du règlement :

- L'ensemble de la zone UA est comprise dans la ZPPAUP : sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.
- Dans les secteurs soumis à risques d'inondation définis au PPRi, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées par le règlement de la zone concernée du PPRi.
- Dans le périmètre de "Servitude d'attente de projet", sont interdites les constructions et installations d'une surface d'emprise au sol supérieure à 0 m², hormis les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes. Cette interdiction sera levée soit après approbation par la Commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude, soit à la date suivante : date d'approbation du PLU + 5 ans.
- Dans les secteurs de préservation commerciale, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés, sauf pour un usage prévu à l'article 7.4 des dispositions générales du Règlement.
- Dans les secteurs d'aléas mouvements de terrains, sont interdits :
 - les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
 - les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.
- Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les opérations d'aménagement et de construction** sont admises à condition d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- 2.2 Dans les Secteurs de préservation commerciale,** l'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés est admis aux conditions suivantes :
- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
 - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.
- 2.3 Dans les autres secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.
- 2.4 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :
- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
 - de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.

3.2 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrains délimités sur le Document Graphique du règlement, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Dans les cas de retrait, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, les constructions ou parties de constructions concernées peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en recul des limites séparatives latérales.
- Dans le cas d'une construction existante, l'implantation projetée pourra être prévue en continuité de cet existant, en limite ou en recul des limites séparatives.
- Dans le cas des immeubles remarquables, des immeubles de qualité ou des immeubles intéressants inventoriés par la ZPPAUP, l'implantation des éventuelles extensions respectera la cohérence et la qualité d'ensemble du bâtiment concerné.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Les constructions neuves devront respecter les règles de protection de la forme urbaine, telles qu'elles sont définies plus précisément au règlement de la ZPPAUP.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Seront refusés les projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à affaiblir l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis dans les règles de l'inventaire de la ZPPAUP.

2/ Toitures

Volumes :

Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront à deux versants symétriques. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les constructions voisines ou son environnement.

Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être supérieures à 37%.

Les toitures à quatre pans sont interdites. Le corps de bâtiment principal pourra toutefois être couvert avec une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

Matériaux :

Les toitures des immeubles seront réalisées en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum). Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les immeubles ayant été conçus avec des tuiles plates ou mécaniques conserveront ces dispositions.

Ouvertures en toiture :

Seuls les châssis encastrés, de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les panneaux solaires ou assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, il pourra être envisagé dans un souci de cohérence, des toitures de matériaux type zinc pré patiné, cuivre ou plomb.

Les toitures terrasses sont possibles de façon ponctuelle si elles s'intègrent dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble.

3/ Façades

Volume :

Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

Percements :

Les baies seront superposées et axées.

Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.

Les enduits seront talochés ou lissés et de couleur se rapprochant des tonalités des murs traditionnels de la région.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

Sont interdits :

- . les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux,
- . les enduits et joints en ciment,
- . le remplacement des parements en pierre de taille par tout autre matériaux autre que la pierre sur des surfaces supérieurs à 100 m².

Installations techniques :

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Pour des bâtiments d'écriture architecturale plus contemporaine, pourront être utilisés :

- le béton de teinte claire, dont l'aspect et la finition présentent des garanties de qualités techniques et visuelles permettant leur conservation à l'état brut ou protégé par des lasures transparentes.
- des éléments de constructions en bois peint, métal, briques, verre, éléments préfabriqués en béton s'ils induisent un apport architectural significatif.

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

4/ Devantures et aménagements commerciaux

Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial, ainsi que pour les constructions publiques, sont également admis les bardages métalliques ou bois de couleur foncée.

Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines d'expositions, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Ces aménagements et éléments doivent s'inscrire dans le cadre de l'identité architecturale et de la composition de l'ensemble de la façade de la construction dans laquelle ils s'insèrent.

Doivent notamment être respectées les prescriptions suivantes :

- le rythme de percements (portes, vitrines) doit être harmonisé avec celui de la façade existante,
- les éléments de modénature et de décor des façades ne doivent pas être masqués,
- les éventuelles entrées non commerciales d'immeubles (portes ou porches), permettant l'accès aux étages ou aux arrières de la construction, doivent être préservées.

5/ Menuiseries

Fenêtres

L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).

Les menuiseries seront réalisées en bois peint (de même teinte que les volets) ou en aluminium coloré.

Les volets :

Les volets seront en bois pleins, et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe.

Ils ne devront ni être vernis, ni peints ton bois. Ils devront être peints selon la palette traditionnelle : blanc, gris, gris teinté de vert ou de bleu.

Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets roulants et battants PVC sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les portes d'entrée :

Les portes d'entrée seront réalisées en bois plein.

Elles seront simples, sans pointe de diamant ou motif compliqué.

Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...).

Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.

Les portes de garage :

Les portes de garage seront en bois plein et sans oculus.

Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

6/ Serrurerie et ferronnerie

Les éléments tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et de ton foncé.

Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.

Les garde-corps et appuis de balcons en béton, aluminium ou PVC sont interdits.

7/ Clôtures

En cas de construction en retrait de l'alignement, un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres sera réalisé.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

8/ Bâtiments annexes et vérandas

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.

Toutefois, pour les annexes de faible importance (surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 30 m²) les toitures comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative, sont autorisées. Pour ces constructions, les matériaux naturels tels que le bois, le verre, l'ardoise, la brique sont autorisés.

La couverture des vérandas doit être de pente similaire à celle des constructions auxquelles elles s'appuient.

Les matériaux de couverture seront soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal.

Toutefois, pour les vérandas de moins de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, est admise une pente inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture devant être alors transparents ou translucides, non ondulés.

Dans tous les cas, les montants des éléments de toiture seront alignés sur les montants des éléments de façade.

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

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :
 - . Logements de surface de plancher inférieure ou égale à 75 m² :
Pas d'obligation dans le cas général.
Toutefois, en cas de création de logement(s) par division de logement(s) existant(s), il sera exigé un minimum d'1 place par logement créé.
 - . Logements de surface de plancher supérieure à 75 m² :
1 place par logement dans le cas général.
Toutefois, dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction ou de changement de destination d'un bâtiment existant, l'obligation minimale est de 0,5 place par logement.
- constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
 - . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : pas d'obligation
- constructions à destination de restaurant : pas d'obligation
- constructions à destination de salles de spectacles : pas d'obligation
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :
 - . pas d'obligation pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,
 - . 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
. 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
 - . pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- constructions à destination d'habitat :
1 place de stationnement vélo par logement dans le cas de création de logement(s) par division de logement(s) existant(s).
- constructions à destination de bureaux, d'activités ou d'hébergement hôtelier :
1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

- . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

– Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

– Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

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 aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- . 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.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

– Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- . soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- . soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UA 14 ET UA 15

Non réglementé.

ARTICLES UA 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UB ET UBa

Caractère des zones

La zone **UB** comprend les espaces urbanisés de tissus diversifiés, situés en périphérie immédiate du centre-ville.

La zone **UBa** comprend les espaces urbanisés du faubourg du Rouergue, situés en rive gauche de la Garonne et entièrement compris dans les espaces inondables définis au PPRI.

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les projets situés dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrain par éboulement, glissement, effondrement ou coulée, répertoriés au PLU ou délimités ultérieurement, peuvent être refusés ou être soumis à prescriptions spéciales visant à préserver les biens et les personnes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, dans les secteurs de prescriptions particulières identifiés au Document Graphique du règlement :

- Sur les terrains compris dans la ZPPAUP, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.
- En zone UBa, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées par le règlement de la zone concernée du PPRI.
- Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.
- 2.2** Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.
- 2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :
- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
 - de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
 - que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article UB 11.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'aménagement de voiries doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans la composition des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables en zone UB

Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies suivantes : la RD1113, la RD670, le chemin de Peyrefitte, le chemin de Basignon, la rue du Mirail, l'avenue du Mahon, la rue de Caumont.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celles prescrites ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées, de manière à assurer la continuité d'un front bâti existant,
- dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables en zone UBa

Conformément au règlement de la ZPPAUP applicable sur cette zone, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables en zone UB

– Limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

– Limites séparatives postérieures :

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.

Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :

- soit en recul des limites séparatives postérieures. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en limite séparative postérieure, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.

7.2 Dispositions applicables en zone UBa

– Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la RD12 ou la RD9^{E6}.

Par rapport aux autres limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres

Toutefois, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- lorsqu'au moins une limite séparative latérale du terrain est déjà occupée par une construction en bon état et qu'il n'est pas prévu de démolir,
- en cas d'une extension d'une construction existante non déjà implantée en limite séparative,
- en cas de nécessité pour le respect de prescriptions découlant du règlement du PPRI.

– Limites séparatives postérieures :

Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives postérieures.

Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :

- 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 totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.

7.3 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables en zones UB et UBa

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour harmoniser la hauteur de la construction avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables en zones UB et UBa

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction neuve doivent contribuer à la création ou au prolongement d'un paysage urbain de rue(s) :

- par l'organisation générale des espaces constructibles dans l'opération, en tenant compte de l'organisation des îlots ou linéaires bâtis voisins,
- par le choix d'implantation des constructions sur les terrains, qui doit privilégier leur rapprochement avec les emprises publiques ou communes, dans le respect des dispositions prévues à l'article UB 6.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

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

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :
 - . 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
 - . 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres.
- constructions à destination de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration.
- constructions à destination de salles de spectacles : 1 place pour 3 places de salle de spectacle
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres.
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
 - . 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

- . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- . En cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1, quelle que soit la surface du logement.

– Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

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 aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- . 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.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

– Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- . soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- . soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UB 14 ET UB 15

Non réglementé.

ARTICLES UB 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** comprend les quartiers urbanisés de densité moyenne, principalement situés sur les coteaux Est et Ouest qui entourent le centre-ville. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les projets situés dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrain par éboulement, glissement, effondrement ou coulée, répertoriés au PLU ou délimités ultérieurement, peuvent être refusés ou être soumis à prescriptions spéciales visant à préserver les biens et les personnes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, **sur les terrains compris dans la ZPPAUP**, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article UC 11.

ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : la RD1113 et la RD9.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'aménagement de voiries doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans la composition des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

Par rapport à la RD1113, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Entre l'avenue Ernest Becquet et la limite Ouest de la commune, les constructions principales à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement doivent être implantées en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD1113. Ce recul minimum est réduit à 10 mètres pour les constructions annexes, accolées ou non aux constructions principales.
- Entre la Place des Justices et la limite Est de la commune, les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum de l'alignement de la RD1113.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative,
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, la bande de 20 mètres est mesurée par rapport à celle donnant accès au terrain.

Dans le cas de terrains bordés et accessibles par une voie ou une emprise publique communale ou départementale (hors RD1113), la bande de 20 mètres est portée à 24 mètres.

Dans le cas de terrains bordés et accessibles par la RD1113, la bande de 20 mètres est portée à 30 m.

- Au-delà de la bande définie ci-dessus jusqu'à la limite de fond de terrain :
 - les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives,
 - les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres doivent être implantées 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 totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domaniale, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise :

- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UC

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction neuve doivent contribuer à la création ou au prolongement d'un paysage urbain de rue(s) :

- par l'organisation générale des espaces constructibles dans l'opération, en tenant compte de l'organisation des îlots ou linéaires bâtis voisins,
- par le choix d'implantation des constructions sur les terrains, qui doit privilégier leur rapprochement avec les emprises publiques ou communes, dans le respect des dispositions prévues à l'article UC 6.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de façades des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

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

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 2 places par logement
- constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration.
- constructions à destination de salles de spectacles : 1 place pour 3 places de salle de spectacle
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements :
un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
1 place par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
 - . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
 - . En cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UC 14 ET UC 15

Non réglementé.

ARTICLES UC 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** comprend les secteurs de hameaux et ensembles bâtis détachés des principaux espaces urbains de la ville. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, **sur les terrains compris dans la ZPPAUP**, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article UD 11.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : la RD1113 et la RD9^F1,
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'aménagement de voiries doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans la composition des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).
- Dans les secteurs non intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement conforme aux filières autonomes autorisées par le Schéma d'Assainissement.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

Par aux RD1113 et RD9^{E1}, les constructions principales à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes, et un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des routes.

Ce recul minimum est réduit à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes et à 25 mètres par rapport à l'axe des routes pour les constructions annexes, accolées ou non aux constructions principales.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative,
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, la bande de 20 mètres est mesurée par rapport à celle donnant accès au terrain.

Dans le cas de terrains bordés et accessibles par une voie ou une emprise publique communale ou départementale (hors RD1113), la bande de 20 mètres est portée à 24 mètres.

Dans le cas de terrains bordés et accessibles par la RD1113 et la RD9^{E1}, la bande de 20 mètres est portée à 30 mètres.

- Au-delà de la bande définie ci-dessus jusqu'à la limite de fond de terrain :
 - les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives,
 - les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres doivent être implantées 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 totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise :

- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UD

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère original de la construction. Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction neuve doivent contribuer à la création ou au prolongement d'un paysage urbain de rue(s) :

- par l'organisation générale des espaces constructibles dans l'opération, en tenant compte de l'organisation des îlots ou linéaires bâtis voisins,
- par le choix d'implantation des constructions sur les terrains, qui doit privilégier leur rapprochement avec les emprises publiques ou communes, dans le respect des dispositions prévues à l'article UD 6.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

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

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 2 places par logement.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.
- constructions à destination d'activité commerciale ou artisanale :
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
 - . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U du PLU.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UD 14 à UD 16

Non réglementé.

2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** comprend les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements de services publics ou relevant d'un intérêt collectif.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les projets situés dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrain par éboulement, glissement, effondrement ou coulée, répertoriés au PLU ou délimités ultérieurement, peuvent être refusés ou être soumis à prescriptions spéciales visant à préserver les biens et les personnes.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, à destination d'entrepôt, ou bien à destination d'exploitation agricole, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Sur les terrains compris dans la ZPPAUP, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.

1.4 Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.**
- 2.2** Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.
- 2.3 Les constructions et installations à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, à destination d'entrepôt, ou bien à destination d'exploitation agricole** sont admises à condition :
- d'être nécessaires au fonctionnement, au gardiennage, à l'organisation ou au développement d'un équipement de service public ou relevant de l'intérêt collectif,
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.
- 2.4 Les constructions et installations à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier** sont admises à condition :
- d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif,
 - ou d'être destinés à l'hébergement de personnes en difficulté.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :
- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
 - de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
 - que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article UE 11.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains destinés à l'habitat ou à l'hébergement hôtelier depuis les voies suivantes est interdite : les RD1113, RD668, RD670, la RD9^{E1}.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'aménagement de voiries doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans la composition des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE

Sauf en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, nécessitant une adaptation particulière de l'implantation, les constructions doivent être implantées comme suit :

- par rapport à l'alignement de la RD1113, de la RD668 et de la RD670 au nord du rond-point de la RD668 : recul de 15 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier, et de 10 mètres minimum pour les autres constructions
- par rapport à l'alignement de la RD670 au sud du rond-point de la RD668, du chemin de Peyrefitte, du chemin de Basignon, du chemin des Grignons, de la VC 6 à Blasignons, de la rue du Mirail : recul de 4 mètres minimum.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables hors de la ZPPAUP

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour harmoniser la hauteur de la construction à créer avec les constructions existantes sur l'unité foncière, l'îlot bâti ou le long de la rue,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

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

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement
- constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités ne relevant pas des catégories ci-avant :
1 place par tranche de 80 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo et autres deux-roues

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles d'une capacité adaptée à la nature de l'établissement et de sa fréquentation.

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
 - . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Modalités de réalisation :
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.
- Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :
- . En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - . soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
 - . soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UE 14 à UE 16

Non réglementé.

2.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX

Caractère des zones

La zone **UX** comprend les ensembles d'espaces aménagés destinées à l'accueil d'activités économiques diversifiées (sites de Frimont-Laubès et de Peyrefitte)

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'exploitation agricole, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, dans les secteurs de prescriptions particulières identifiés au Document Graphique du règlement :

- Sur les terrains compris dans la ZPPAUP, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.
- Dans le périmètre de "Servitude d'attente de projet", sont interdites les constructions et installations dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 0 m², hormis les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes. Cette interdiction sera levée soit après approbation par la Commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude, soit à la date suivante : date d'approbation du PLU + 5 ans.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les constructions à destination d'exploitation agricole sont admises à condition qu'elles soient liées au développement d'une activité agricole existante sur la zone UX concernée ou bien existante sur une zone A limitrophe.

2.3 Les constructions à destination d'activité commerciale sont admises dans les cas suivants :

- soit elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m²,
- soit elles visent à étendre une construction existante de manière à atteindre un minimum global de 300 m² de surface de vente,
- soit elles s'intègrent dans un ensemble commercial d'une surface de vente d'au moins 300 m²,
- soit, dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m², elles constituent l'accompagnement d'une activité artisanale ou de services existante ou à créer sur le terrain même de l'opération.

2.4 Les constructions à destination d'habitat sont admises à condition :

- d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement concerné, déjà implanté ou dont l'implantation est projetée de manière conjointe,
- que les locaux à usage d'habitat soient intégrés dans les constructions à usage d'activité,
- que la surface de plancher de ces locaux soit inférieure à 70 m².

2.5 L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est admis à condition qu'ils soient intégrés dans une construction close et couverte.**2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :**

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains depuis les voies suivantes est interdite : les RD1113, RD9, RD670, RD670^E12, RD9^E1.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'aménagement de voiries doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans la composition des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones UX et UXa

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- par rapport aux RD1113, RD670, RD9 et RD9^{E1}: reculs de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes, et de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes.
- par rapport à l'alignement de la RD670^{E12}, de la VC10 et du chemin rural dit de Frimont : recul de 15 mètres minimum
- par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques : recul de 4 mètres minimum

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UX

- Limites séparatives latérales jouxtant des terrains classés en zone UX, 1AUX ou 2AUX
Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.
- Limites séparatives latérales jouxtant des terrains classés dans une autre zone que celles définies ci-dessus :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.
- Limites séparatives postérieures :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables hors de la ZPPAUP

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UX

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les constructions et installations perceptibles depuis les RD1113, RD670, RD9, RD9E1 et RD670E12 doivent être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies.

Les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et les voies ou emprises environnantes seront pris en compte, par un traitement architectural adapté des façades et toitures, par un aménagement des talus en pente, et/ou le cas échéant par la mise en place de végétaux.

2/ Aspect des façades

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

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents ...).

Les façades de grande longueur (plus de 30 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, par l'adjonction de baies, et/ou par les couleurs et les matériaux utilisés en façade.

3/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en pente seront à deux pans minimum.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,...) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

4/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. En limite des zones A, N et des zones à destination principales d'habitat, les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus est admise :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

5/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation ...) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.
- constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle, ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
1 place par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

- . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
 - . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
 - . En cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1.
- Modalités de réalisation :
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES UX 14 ET UX 15

Non réglementé.

ARTICLES UX 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

Caractère des zones

La zone 1AU comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'habitat. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En outre, **sur les terrains compris dans la ZPPAUP**, sont interdits tout aménagement, toute construction nouvelle, toute extension ou tous travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants, qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs généraux de protection et de mise en valeur définis au règlement de la ZPPAUP pour la zone concernée.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,** doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.4 Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation.

2.5 Dans les îlots de terrains constructibles n°1, 2, 3 et 4 délimités au schéma d'aménagement du site de zone AU de Peyrefitte (cf. Pièce n°4 du PLU – Orientations d'aménagement et de Programmatons), les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions) qui visent la réalisation de logements sont admises à condition qu'au moins 12 % du programme de logements projeté constituent des logements locatifs sociaux.

L'obligation de production de logements locatifs sociaux pourra être satisfaite par la cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés.

Les parties de terrains concernés par ces cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements locatifs sociaux exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ces parties de terrains ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs sociaux, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, en respectant la règle de proportionnalité prévue (12 %).

2.6 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, sont admises à condition :

- à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.7 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 1AU 11.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : la RD1113, l'avenue de l'Europe, ainsi que les sections de voies définies aux Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.
Depuis les autres voies, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions), un regroupement des accès sera de manière générale recherché, sauf si cela contribue à la qualité d'organisation et d'insertion de l'opération.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservies par plus d'un accès depuis une même voie.
- Le positionnement du garage automobile sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible par rapport à la voie de desserte, en limitant les besoins de cheminement interne au terrain.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions (voirie interne, aires de stationnement et autres espaces imperméabilisés) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.
- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
 - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
 - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit,
 - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones 1AUB et 1AUC

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- par rapport à l'alignement des RD1113 : recul de 20 mètres minimum
- par rapport à l'alignement du chemin de Peyrefitte, de la rue du Mirail, de la rue de Calonge, du chemin des Grignons et aux emprises publiques : recul de 4 mètres minimum
- par rapport à l'alignement des autres voies privées ou publiques : implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement.

6.3 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- Limites séparatives latérales :
Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, lorsque ces limites donnent sur une voie ou un espace commun interne à l'opération d'aménagement concernée.
Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.
- Limites séparatives postérieures :
Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives postérieures.
Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :
 - 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 totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante ou dont la réalisation est prévue dans le projet, située en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.3 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- Sur les sites de Peyrefitte et de Calian-Ouest identifiés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.
- Sur les autres sites classés en zone 1AU : 7 mètres à l'égout ou au point haut l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction neuve doivent contribuer à la création ou au prolongement d'un paysage urbain de rue(s) :

- par l'organisation générale des espaces constructibles dans l'opération, en tenant compte de l'organisation des îlots ou linéaires bâtis voisins,
- par le choix d'implantation des constructions sur les terrains, qui doit privilégier leur rapprochement avec les emprises publiques ou communes, dans le respect des dispositions prévues à l'article 1AU 6.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 2 places par logement
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination d'activité commerciale ou artisanale :
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
 - . 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
 - . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
 - . En cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1.
- Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 15 % de la superficie totale du terrain.
- La localisation des espaces verts à créer ou à conserver est soumise à des conditions particulières de localisation en application des Orientations d'Aménagement et de Programmmations du PLU.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES 1AU 14 ET 1AU 15

Non réglementé.

ARTICLES 1AU 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'activités économiques. L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'habitat.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,** doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.4 Les constructions à destination d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt, sont admises à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation.

2.5 Les constructions à destination d'activité commerciale sont admises dans les cas suivants :

- soit elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m²,
- soit elles visent à étendre une construction existante de manière à atteindre un minimum global de 300 m² de surface de vente,
- soit elles s'intègrent dans un ensemble commercial d'une surface de vente d'au moins 300 m²,
- soit, si leur surface de vente est inférieure à 300 m², elles constituent l'accompagnement d'une activité artisanale ou de services existante ou à créer sur le terrain même de l'opération.

2.6 L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est admis à condition qu'ils soient intégrés dans une construction close et couverte.

2.7 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

ARTICLE 1AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 10 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains depuis les voies suivantes est interdite : la RD1113, le chemin rural dit de Frimont.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement destinées à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
 - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
 - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
 - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- par rapport à l'alignement de la RD1113 : recul de 20 mètres minimum
- par rapport à l'alignement du chemin rural dit de Frimont : recul de 15 mètres minimum
- par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques : recul de 4 mètres minimum

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limites séparatives latérales jouxtant des terrains classés en zone UX, 1AUX ou 2AUX
Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.
- Limites séparatives latérales jouxtant des terrains classés dans une autre zone que celles définies ci-dessus :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.
- Limites séparatives postérieures :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les constructions et installations perceptibles depuis les RD1113 et le chemin rural dit de Frimont doivent être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies.

Les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et les voies ou emprises environnantes seront pris en compte, par un traitement architectural adapté des façades et toitures, par un aménagement des talus en pente, et/ou le cas échéant par la mise en place de végétaux.

2/ Aspect des façades

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

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents ...).

Les façades de grande longueur (plus de 30 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, par l'adjonction de baies, et/ou par les couleurs et les matériaux utilisés en façade.

3/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en pente seront à deux pans minimum

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,...) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

4/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées d'un grillage seul, de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. En limite des zones A, N et des zones à destination principales d'habitat, les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus est admise :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

5/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation ...) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.
- constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle, ou ne relevant pas des autres catégories d'activités : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant : pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m², 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- Modalités générales d'application des obligations :
 - . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - . 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 ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

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

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 1AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 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.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).
- Dans le choix des espaces végétales projetées dans les espaces collectifs, il est recommandé de prendre en compte les risques liés au caractère allergisant de certains pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org*).

ARTICLES AUX1 14 ET AUX1 15

Non réglementé.

ARTICLES AUX1 16

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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.

3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES 2AU ET 2AUX

Caractère des zones

Ces zones sont non ouvertes à l'urbanisation. Elles englobent les espaces destinés à un développement futur organisé. L'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, de manière totale ou partielle, sera opérée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision ...).

La zone **2AU** comprend les espaces destinés à vocation principale d'accueil d'habitat.

La zone **2AUX** comprend les espaces destinés à vocation principale d'accueil d'activités économiques.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions sont admises à condition d'être nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les travaux divers, installations et aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

- au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général,
- à la gestion ou à la mise en valeur des espaces boisés ou agricoles,
- à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel.

ARTICLES 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementé ou sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLES 2AU 8 à 2AU 16

Non réglementé ou sans objet

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation et les implantations agricoles, situés principalement sur les coteaux et plateaux Ouest de la commune.

Elle englobe du bâti non agricole, isolé ou à caractère diffus.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.
- 2.2** Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.
- 2.3 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole.**
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.5 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations**, sont admises aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les constructions projetées ne doivent pas excéder 25 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher à plus de 200 m² sur le terrain considéré.
- 2.6 Le changement de destination des bâtiments** désignés par le PLU, qui sont identifiés sur le Document Graphique du règlement, est admis aux conditions suivantes :
 - le projet de changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - la destination projetée doit être à vocation d'habitat ou à vocation d'hébergement hôtelier,
 - les renforcements des réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme
- 2.7 Les affouillements et exhaussements de sols**, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : les RD9^E1, RD9, RD670, RD668.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

Toutefois, l'utilisation unifamiliale d'une eau potable issue d'un forage réalisé à des fins d'usage domestique est admise à condition de respecter la réglementation en vigueur.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

- Dans les secteurs non intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement conforme aux filières autonomes autorisées par le Schéma d'Assainissement.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Par rapport à la RD1113, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la route et en recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la route.

Par rapport à l'alignement de la RD9^{E1}, de la RD9, de la RD668 et de la RD670, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul, ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

- Dans le cas de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Toutefois, une distance inférieure est admise dans le cas de l'extension en continuité d'une construction déjà implantée à moins de 3 mètres d'une limite séparative.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Les annexes d'habitations doivent être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées (distance mesurée entre façades -ou depuis le bord des piscines- les plus proches).

Cette distance peut toutefois être augmentée pour tenir compte de l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome existant sur le terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des terrains d'assiette de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain,
- un total de 250 m² sur le terrain considéré.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- constructions à usage d'habitat : 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- autres constructions : 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :

- en cas d'exigences techniques ou d'exploitation agricole propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- pour harmoniser la hauteur de la construction à implanter avec celle de l'ensemble bâti dans laquelle elle s'inscrit.
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents ...).

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité agricole, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres des constructions à destination d'habitat doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- une nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles,
- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines, ou en cas de nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles.

5/ Aspect des clôtures

Rappel : les clôtures agricoles sont exonérées de formalité administrative.

Dans les autres cas, l'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés autour des terrains bâtis sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

Les clôtures autour des terrains non bâtis seront constitués d'un grillage et/ou d'une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU)

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Sur les terrains concernés, les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions définies, selon le cas, pour le secteur 3 "Aires de développement urbain" du règlement de la ZPPAUP.

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

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- Sur les terrains destinés à la construction, les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

ARTICLES A 14 à A 16

Non réglementé.

4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Ap

Caractère de la zone

La zone Ap comprend les espaces agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager, situés sur les coteaux Est et dans la plaine de la Garonne.

ARTICLE AP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ap 2.

ARTICLE AP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les constructions et installations suivantes sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- les abris non entièrement clos destinés à accueillir ou à protéger des produits agricoles, des matériaux ou des animaux,
- les serres de production,
- les installations nécessaires à l'irrigation des terres,
- l'extension des constructions existantes.

2.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLES AP 3 A AP 5

Non réglementé ou sans objet

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

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales, et un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD1113,
- avec un recul minimum de 4 mètres minimum par rapport aux voies communales et aux emprises publiques.

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

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

ARTICLES AP 8 à AP 10

Non réglementé ou sans objet

ARTICLE AP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'utilisation de tôles ondulées en toiture ou en façade est interdite.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales ou de grillages sur poteaux bois.
Toutefois les murs en pierre ou maçonneries existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés selon leur hauteur et leur aspect existants.

ARTICLES AP 12 à AP 16

Non réglementé ou sans objet

4.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Ah

Caractère des zones

La zone Ah comprend les secteurs de taille et de capacité limitées à vocation principale d'habitat, délimités au sein des espaces agricoles.

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2.

ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat, la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'extension de ces constructions, sont admises aux conditions suivantes :

- la surface de plancher totale sur le terrain considéré ne doit pas excéder 250 m²,
- les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

2.4 Le changement de destination des constructions, aux conditions suivantes :

- la destination projetée doit être à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce ou de bureaux,
- les renforcements des réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols, à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article Ah 11.

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : les RD1113, RD9, RD670, RD668.

ARTICLE AH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).
- Dans les secteurs non intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement conforme aux filières autonomes autorisées par le Schéma d'Assainissement.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE AH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone AH

Par rapport à l'alignement des RD1113, RD9, RD668 et RD670, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone AH

- Limites séparatives jouxtant des terrains classés en zone Ah :
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en recul des limites séparatives.
- Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans une autre zone :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

ARTICLE AH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder sur le terrain considéré :

- 40 % de la superficie totale du terrain,
- un total de 250 m² sur le terrain considéré.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Ah

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure est également admise en cas d'exigences techniques propres aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone AH

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

2/ Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse. Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans laquelle elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction ...), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,...) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas ...) positionnées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toits en pente seront à deux pans minimum, sauf dans le cas de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et implantées en limite séparative.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou de matériaux plastiques sont interdits.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Sur les terrains concernés, les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions définies, selon le cas, pour le secteur 2 "*Entrées de ville*", le secteur 3 "*Aires de développement urbain*" ou le secteur 4 "*Espaces naturels*" du règlement de la ZPPAUP.

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

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 25 % de la superficie totale du terrain.
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. *références paysagères de la Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers en annexe du PLU*).

ARTICLES AH 14 A AH 16

Non réglementé.

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces protégés en raison de leur caractère naturel, d'intérêt écologique et/ou paysager, associés notamment aux vallées des cours d'eau et aux coteaux boisés de la Garonne. Elle englobe des espaces non ou peu bâtis soumis à risques naturels d'inondation ou de mouvements de terrains, ainsi que du bâti non agricole isolé ou à caractère diffus.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Dans les secteurs d'aléas mouvements de terrains délimités sur le Document Graphique du règlement, sont interdits :

- les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
- les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,** doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les installations nouvelles nécessaires à l'irrigation des terres.

2.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les constructions projetées ne doivent pas excéder 25 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher à plus de 250 m² sur le terrain considéré.

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).
- Dans les secteurs non intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement conforme aux filières autonomes autorisées par le Schéma d'Assainissement.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrains délimités sur le Document Graphique du règlement, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Par rapport à la RD1113, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la route et en recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la route .

Par rapport à l'alignement de la RD9^{E1}, de la RD9, de la RD668 et de la RD670, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

- Dans le cas de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Toutefois, une distance inférieure est admise dans le cas de l'extension en continuité d'une construction déjà implantée à moins de 3 mètres d'une limite séparative.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des terrains d'assiette de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain,
- un total de 250 m² sur le terrain considéré.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :

- en cas d'exigences techniques ou d'exploitation agricole propres à la construction projetée et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne ...) sont interdites.

Les volumes de construction simples, de surface réduite, produisant un effet de « tour » sont interdits.

3/ Aspect des façades

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

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents).

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité agricole, et sous réserve que leur aspect ne soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres des constructions à destination d'habitat doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

4/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- une nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles,
- la réfection d'une toiture existante couverte de tuiles plates ou présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les lignes de faitages des constructions donnant directement sur la rue ou l'espace public doivent être parallèles à la rue. Toutefois, une disposition différente est admise si elle contribue :

- soit à l'intégration des constructions dans le contexte bâti de la rue,
- soit à l'intégration du projet dans la topographie naturelle. Dans ce cas, il sera privilégié une ligne de faitage parallèle aux courbes de niveaux, à moins que le volume de la construction et son parti architectural ne justifient une disposition particulière.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les débords de toiture sont admis sur les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau), dans la limite de 30 cm par rapport au plan de la façade. Une disposition et une distance différentes sont admises si cela contribue à harmoniser le projet avec les constructions voisines, ou en cas de nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles.

5/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les haies en clôture autour des terrains bâtis doivent être constituées d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La hauteur des murs ou murets maçonnés autour des terrains bâtis sera au maximum de 0,80 mètre en limite de voie ou d'emprise publique, et de 1,20 mètre en limite séparative.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. Ils pourront être surmontés, doublés ou remplacés par une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

Les clôtures autour des terrains non bâtis seront constitués d'un grillage et/ou d'une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU)

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures à celles indiquées ci-dessus sont admises :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongation sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

6/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Sur les terrains concernés, les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions définies, selon le cas, pour le secteur 3 "*Aires de développement urbain*" du règlement de la ZPPAUP.

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

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- Sur les terrains destinés à la construction, les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

ARTICLES N 14 à N 16

Non réglementé.

5.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Nj

Caractère de la zone

La zone Nj comprend les sites protégés d'espaces verts aménagés de proximité urbaine.

ARTICLE Nj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nj 2.

ARTICLE Nj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.
- 2.2** Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis** à condition d'être liés aux fonctions collectives ou de services publics admis dans la zone, notamment pour :
- la réalisation d'aires de loisirs,
 - la réalisation d'aires de stationnement destinées à la maîtrise de la fréquentation automobile,
 - le fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros**, sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES Nj 3 A Nj 5

Non réglementé ou sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques

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

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

ARTICLE Nj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Nj 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Nj 10

Non réglementé

ARTICLE Nj 11

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

ARTICLE Nj 12

Non réglementé

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

ARTICLES Nj 14 à Nj 16

Non réglementé.

5.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NL1, NL2, NL3, NL4

Caractère des zones

Les zones NL1, NL2 et NL3 comprennent les sites d'aménagements publics ou d'intérêt collectifs, notamment à vocation de loisirs, placés à proximité de la Garonne et entièrement compris dans le PPRi.

La zone **NL1** correspond au site des quais aménagés en front du centre-ville.

La zone **NL2** correspond au site du stade municipal.

La zone **NL3** correspond au site du camping municipal au Rouergue

La zone **NL4** correspond au site de l'hippodrome de Mijema.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2.

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

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Dans la zone NL1, sont admis les constructions, installations et aménagements de sols nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition d'être conformes aux prescriptions du PPRi en zone rouge.

2.4 Dans la zone NL2, sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements admis en zone NL1,
- Les aménagements de terrains d'activités sportives ou de loisirs de plein air, ainsi que les équipements et installations nécessaires à l'exercice de ces activités, à condition d'être conformes aux prescriptions du PPRi en zone rouge.

2.5 Dans la zone NL3, sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements admis en zone NL1.
- L'extension du camping ainsi que les équipements, installations et aménagements nécessaires à son fonctionnement, à condition de ne pas augmenter sa capacité d'accueil et d'être conformes aux prescriptions du PPRi en zone rouge.

2.6 Dans la zone NL4, sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements admis en zone NL1.
- Les aménagements de terrain d'activités sportives ou de loisirs de plein air, ainsi que les équipements et installations nécessaires à l'exercice des activités de l'hippodrome, à condition d'être conformes aux prescriptions du PPRi en zone rouge.

ARTICLES NL 3 A NL 5

Non réglementé ou sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 3,5 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise en cas d'exigences techniques propres aux constructions et installations admises dans la zone, et aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 11

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdits.

ARTICLE NL 12

Non réglementé

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- Les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

ARTICLES NL 14 à NL 16

Non réglementé.

5.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES Nx et Nxa

Caractère des zones

Les zones Nx et Nxa comprennent les secteurs de taille et de capacité limitée à vocation principale d'activités économiques, délimités au sein des espaces naturels et/ou soumis à risque naturel.

ARTICLE NX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nx 2.

Dans les secteurs d'aléas mouvements de terrains délimités sur le Document Graphique du règlement (zone Nx), sont interdits :

- les constructions nouvelles qui ne constituent pas l'extension d'une construction existante,
- les aménagements de sols, affouillements ou exhaussements, qui par leur nature ou leur ampleur sont susceptibles d'aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

Dans les secteurs d'aléas de submersion liés au barrage du Charros (zone Nxa), sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que l'extension de celles existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement et délimités sur le Document Graphique, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues dans chaque secteur par le PLU ou par un autre document.

2.2 Les projets de constructions, d'installations, de travaux et d'aménagement de sol réalisés sur ou à proximité immédiate **des éléments de paysages et de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,** doivent être conformes aux prescriptions prévues à l'article 5.L/ des Dispositions générales.

2.3 Dans les parties de zone Nx concernés, les constructions à destination d'activité économique commerciale ou artisanale, les installations et les aménagements de sols sont admis à condition d'être conformes aux dispositions de la zone rouge du PPRi.

2.4 Dans la zone Nxa, les constructions à destination d'activités économiques commerciale ou artisanale, ainsi que les installations et les aménagements de sols sont admis aux conditions suivantes:

- Dans les zones d'aléas de submersion liés au barrage du Charros, le stockage de produits susceptibles de générer une pollution des eaux ou des sols doit être réalisé au-dessus de la côte maximum indiquée à l'étude des aléas, ou bien être disposés dans des récipients étanches fixés au sol et résistants à la vitesse moyenne de l'eau indiquée à l'étude des aléas,
- les constructions nouvelles et l'extension de celles existantes ne doivent pas excéder 25 % de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de l'unité foncière,
- les projets de construction ou d'aménagement de sols d'une emprise supérieure à 20 m² doivent mettre en œuvre, de manière concomitante au projet, les prescriptions de plantations définies aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition :

- d'être conformes aux prescriptions du PPRi dans les parties de zone Nx concernées,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations dans la zone Nxa.

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

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des véhicules privés et ceux des services publics de lutte contre l'incendie (cf. annexe n°1) et de collecte des déchets ménagers.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE NX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).
- Dans les secteurs non intégrés au périmètre d'assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur :
Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement conforme aux filières autonomes autorisées par le Schéma d'Assainissement.

4.4 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (soit par rejet extérieur, soit par infiltration), adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrains délimités sur le Document Graphique du règlement, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif destinés à cet usage. En l'absence de réseau collectif, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux seront conçus de manière à ne pas aggraver l'instabilité des sols ou des constructions, sur le terrain de projet ou sur un terrain limitrophe.

ARTICLE NX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones NX et NXa

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- par rapport à l'alignement de la RD9, de la RD9^{F1} et de la RD670^{F12} : recul de 15 mètres minimum
- par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques : recul de 4 mètres minimum

Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité de la construction existante (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

6.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

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

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones Nx et NXa

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 2 du Règlement*).

7.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE NX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE NX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone NX :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

En zone NXa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE NX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables hors de la ZPPAUP

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est de 8 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise en cas d'exigences techniques propres aux ouvrages de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Une hauteur maximale différente de celles prévues ci-dessus peut être exigée pour les terrains compris dans le périmètre de la ZPPAUP, selon les dispositions prévues dans le règlement du secteur concerné de la ZPPAUP.

ARTICLE NX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones NX et NXa

1/ Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les constructions et installations perceptibles depuis les RD1113, RD670, RD9, RD9E1 et RD670E12 doivent être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies.

Les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et les voies ou emprises environnantes seront pris en compte, par un traitement architectural adapté des façades et toitures, par un aménagement des talus en pente, et/ou le cas échéant par la mise en place de végétaux.

2/ Aspect des façades

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

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents ...).

Les façades de grande longueur (plus de 30 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, par l'adjonction de baies, et/ou par les couleurs et les matériaux utilisés en façade.

3/ Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 37% sauf dans les cas suivants :

- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 30 m²,
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en pente seront à deux pans minimum.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboîtement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite de tons clairs mélangés. Les tuiles d'une autre couleur (teintes rouges, marrons, noires ...) sont proscrites.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,...) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

4/ Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou d'aspect plastique sont interdites.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

La hauteur des murs ou murets maçonnés sera au maximum de 1,20 mètre.

Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré. En limite des zones A, N et des zones à destination principales d'habitat, les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'espèces végétales locales (cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

La clôture dans son ensemble ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus est admise :

- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

5/ Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation ...) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.2 Dispositions applicables dans le périmètre de la ZPPAUP

Les projets d'aménagements, de construction nouvelle, d'extension et de travaux réalisés sur les constructions ou ouvrages existants doivent respecter les dispositions générales et les dispositions du secteur concerné du règlement de la ZPPAUP.

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

Pour les constructions à destination d'activité commerciale ou artisanale, il doit être prévu 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

- Dans le périmètre de la ZPPAUP, les aménagements paysagers des espaces libres publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur concerné
- La superficie d'espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Dans la zone Nxa, la localisation des espaces verts à créer ou à conserver est soumise à des conditions particulières de localisation en application des Orientations d'Aménagement et de Programmations du PLU.
- Sur les terrains destinés à la construction, les plantations réalisées seront issues d'essences régionales (telles que chêne, châtaignier, charme, grand aulne, robinier, tremble, pin maritime, douglas ... – cf. références paysagères de la *Charte de paysage Haut Entre-Deux-Mers* en annexe du PLU).

ARTICLES NX 14 à NX 16

Non réglementé.

6

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : CARACTERISTIQUES DIMENTIONNELLES MINIMALES POUR L'ACCESSIBILITE DES VEHICULES D'INCENDIE

Source : SDIS de la Gironde juin 2008

Les caractéristiques suivantes sont définies hors application de réglementations particulières.

Article R111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie* ».

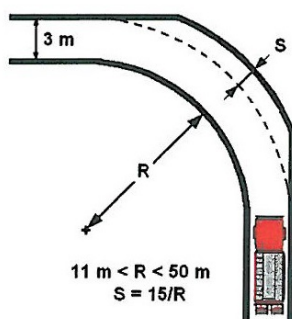
Il est demandé que le fourgon puisse s'approcher, par une voie engin, à moins de 60 m de l'entrée des bâtiments (de la parcelle pour les habitations individuelles), sans qu'il ait à effectuer une marche arrière de plus de 60 m. Les impasses de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins.

Lorsque l'impasse de plus de 60 m ne dessert qu'un seul logement sa largeur minimale sera de 3 m et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

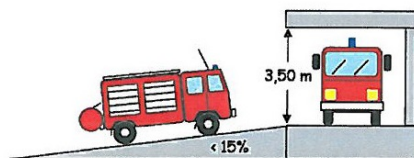
Voie Engin

La bande de roulement doit avoir une largeur minimale de 3 m et une portance de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

Rayon de Braquage

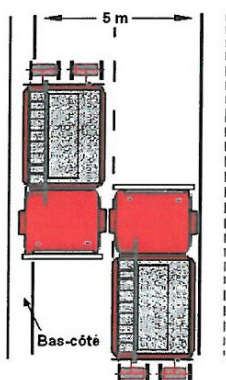


Gabarit

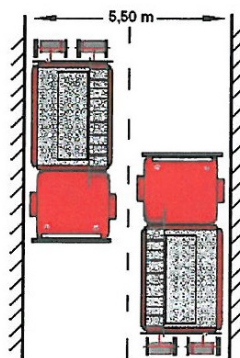


Hauteur libre minimale de passage : 3,50 m
Pente maximum : 15 %

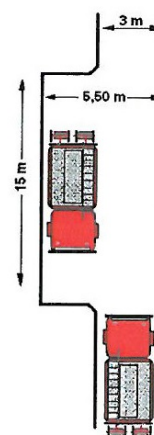
Double sens de circulation :



Au moins un bas côté

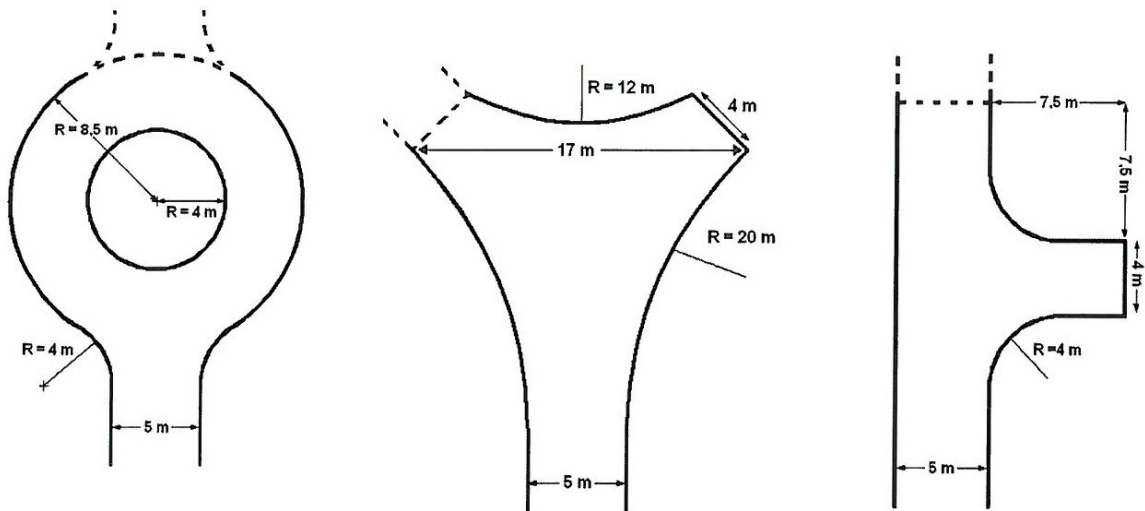


Absence de bas-côté



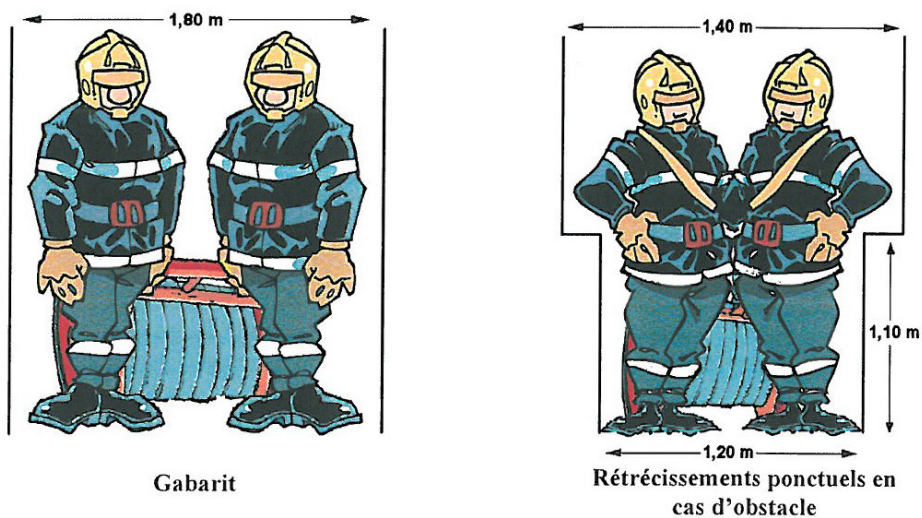
Possibilités de croisement espacées, au plus, de 120 m

Aires de retournement



Accès dévidoir

Le passage du dévidoir mobile nécessite un terrain stable et compact, avec une pente inférieure à 10%, aux dimensions définies ci-dessous. Ces accès ne peuvent pas comprendre d'escalier, les seules marches isolées et d'une hauteur de 15 cm maximum étant admises.



Condamnations d'accès

En l'absence de personne pouvant ouvrir le passage à l'arrivée des secours, celui-ci devra pouvoir être libéré à l'aide des outils et clés en dotation habituelle des engins de lutte contre l'incendie (polycoise, coupe boulon...).

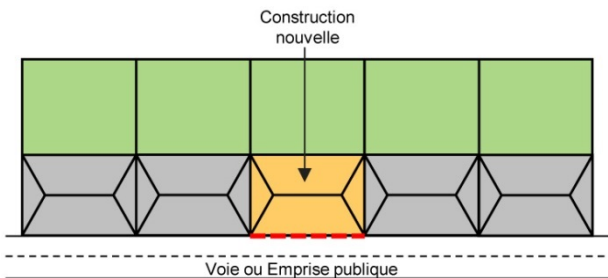
ANNEXE 2 : SCHEMAS ILLUSTRATIFS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT

Les illustrations suivantes présentent les principes d'application des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

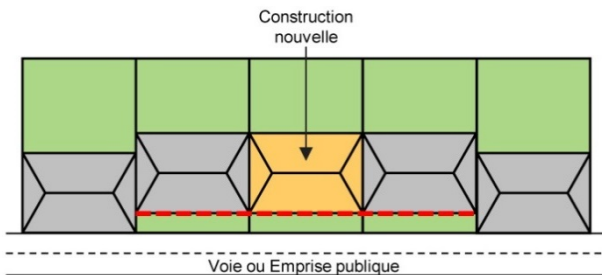
Ils ne présagent pas des prescriptions particulières qui pourraient être définies par l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de la ZPPAUP, en fonction du contexte des terrains et du projet de construction concernés.

▪ Article 6 - zone UA

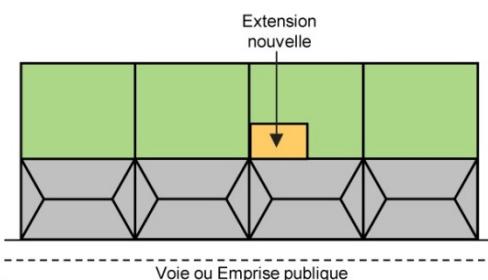
Principe d'implantation des constructions principales à l'alignement de la voie ou emprise publique



Exemple d'implantation d'une construction prenant en compte l'implantation des constructions voisines

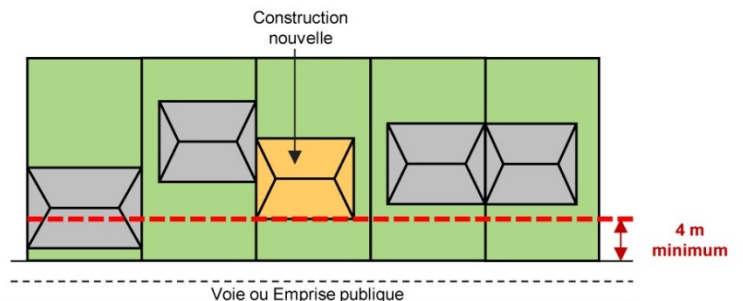


Exemple d'implantation d'une extension permettant une insertion discrète dans son environnement

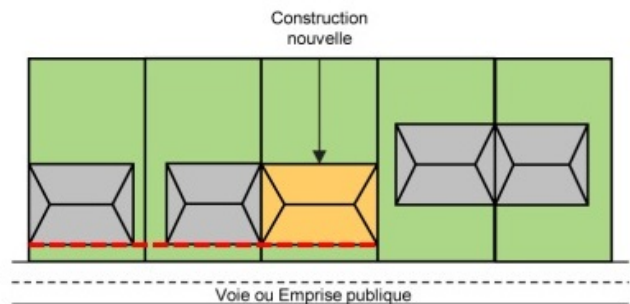


▪ Article 6 - zone UB

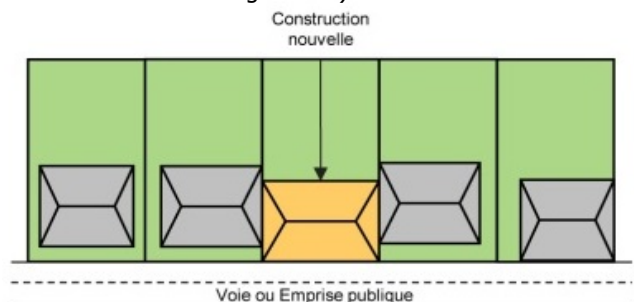
Principe d'implantation des constructions en recul de 4 mètres minimum de l'alignement de certaines voies désignées à l'article UB6



Exemple d'intégration d'une construction dans la composition des façades des constructions voisines, permettant de déroger au principe de recul minimum de 4 mètres depuis l'alignement



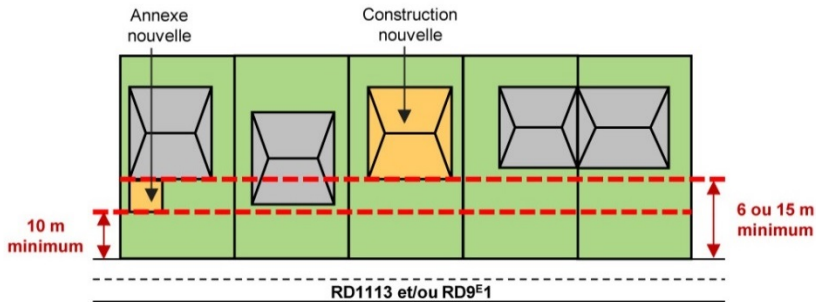
Exemple d'implantation le long des autres voies, non désignées à l'article UB 6 (implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement)



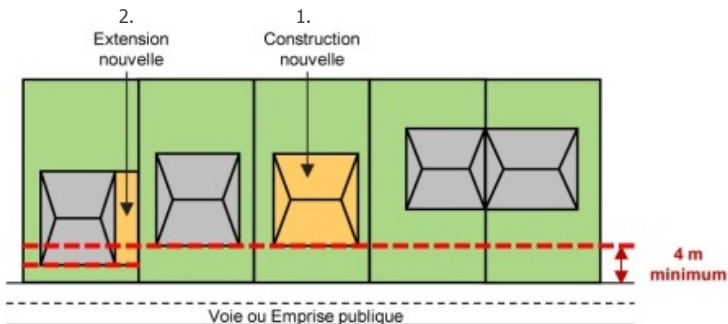
▪ Article 6 - zones UC et UD

Règles d'implantations depuis l'alignement des RD1113 et RD9^{E1} :

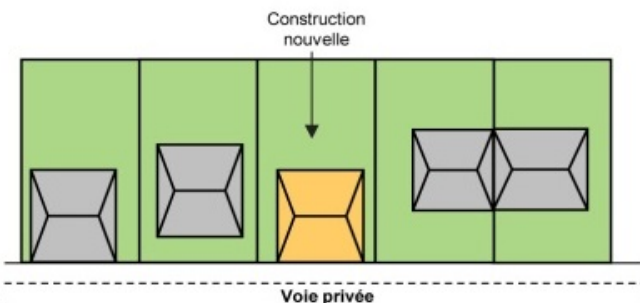
- dans le cas général, recul minimal de 15 mètres pour les constructions principales et de 10 mètres pour les annexes,
- sur une section de la RD1113 en zone UC, recul minimal de 6 mètres pour l'ensemble des constructions.



1. Principe d'implantation des constructions en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des autres voies (hors RD1113 et RD9^{E1}).
2. Exemple d'implantation d'une extension en continuité d'une construction existante implantée à moins de 4 m de la voie



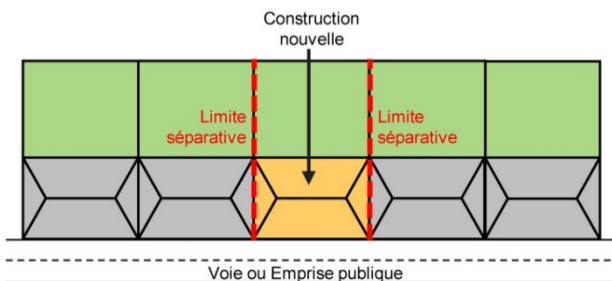
Exemple d'implantation le long des voies privées (implantation à l'alignement ou en recul de 3 m minimum de l'alignement)



Les dispositions des articles 6 des autres zones constructibles du PLU s'appliquent selon les mêmes principes que ceux illustrés précédemment.

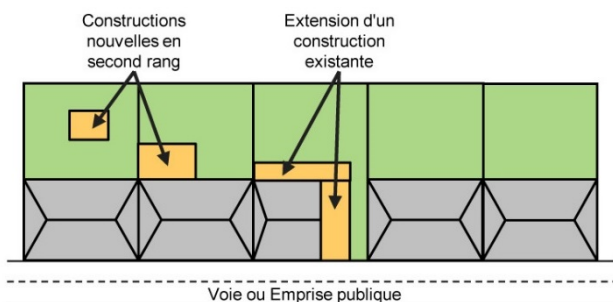
▪ Article 7 - zone UA

Principe d'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.



Exemple d'implantations différentes au principe d'implantation en ordre continu :

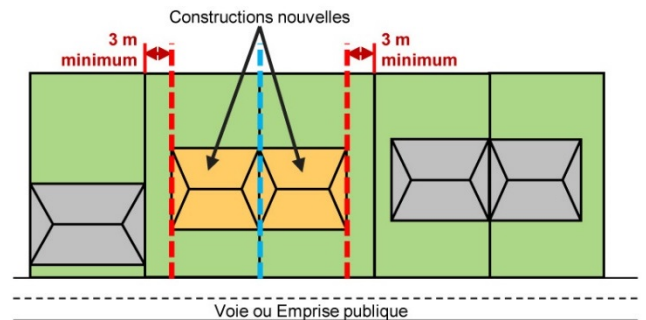
- constructions ou parties de constructions en second rang,
- extension d'une construction existante non implantée en ordre continu.



▪ Article 7 - zone UB

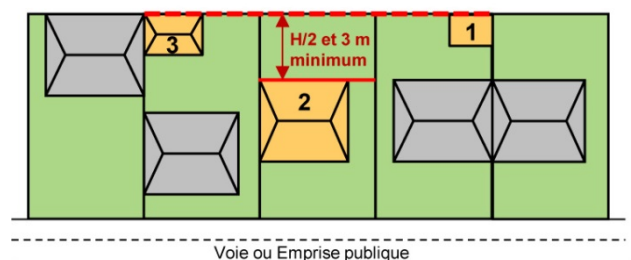
Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- implantation sur une seule limite séparative (ligne bleue),
- recul minimal d'au moins 3 mètres depuis la limite dans les autres cas (lignes rouges).



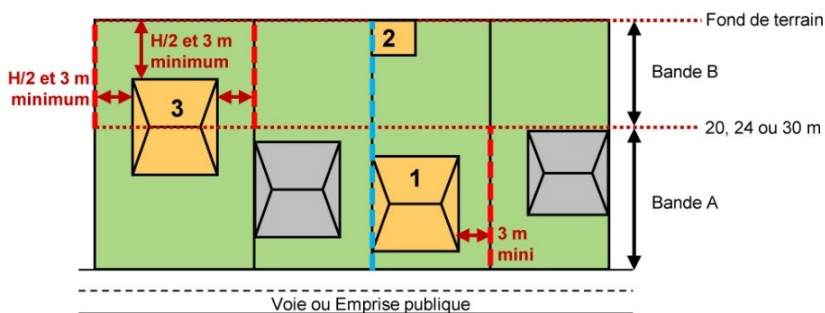
Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives postérieures :

1. implantation en limite possible pour les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,5 mètres,
2. implantation en recul pour les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres, d'au moins la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres,
3. implantation en limite possible pour les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres, à condition de s'appuyer sur une construction d'une hauteur similaire ou supérieure



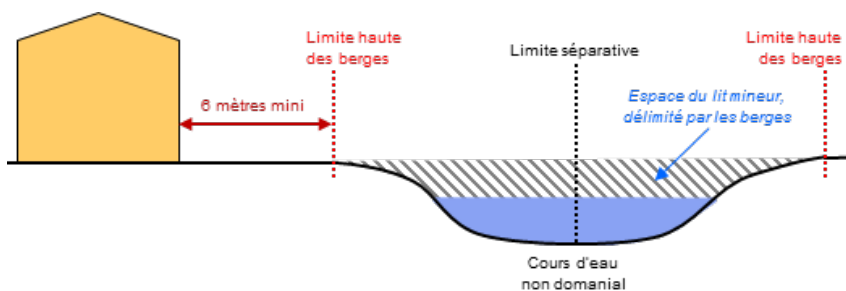
▪ **Article 7 - zones UC et UD**

1. Dans la première bande de terrain, implantation des constructions sur une seule limite séparative et/ou en recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.
2. Dans la seconde bande de terrain, implantation en limite séparative possible pour les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,5 mètres.
3. Dans la seconde bande de terrain, implantation en recul obligatoire pour les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres, d'au moins la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres.



Les dispositions des articles 7 des autres zones constructibles du PLU s'appliquent selon les même principes que ceux illustrés précédemment.

Implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum de la limite haute des berges d'un cours d'eau non domanial (en terrains privés).



ANNEXE 3 : REFERENCES PAYSAGERES DE LA CHARTE DE PAYSAGE HAUT ENTRE-DEUX-MERS

Les pages qui suivent sont extraits de la "Charte de paysage du Haut entre-Deux-Mers" :

- fiches 6.4 - *Les paysages jardins*
- fiches 6.5 – *L'arbre*