PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DURABLE

REVISION GENERALE

DOSSIER APPROUVÉ

PIÈCE N°4 :

RÈGLEMENT

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation	Contrôle de légalité
Élaboration du PLUi	27 mai 2010	6 décembre 2012	11 juillet 2013	
Modification simplifiée n°1 du PLUI (MS2)		/	13 novembre 2014	
Modification simplifiée n°2 du PLUi (MS2)	13 juin 2014	/	18 décembre 2014	
Modification simplifiée n°3 du PLUi (MS3)	11 septembre 2014	/	18 décembre 2014	
Modification simplifiée n°4 du PLUi (MS4)	24 septembre 2015	/	17 décembre 2015	
Modification simplifiée n°6 du PLUi (MS6)	14 octobre 2015	/	17 décembre 2015	
Mise en compatibilité du PLUi (MEC1)			17 décembre 2015	
Modification simplifiée n°7 du PLUI (MS7)	9 février 2016	/	7 juillet 2016	
Modification n°1 du PLUI (M1)		/	7 juillet 2016	
Modification n°2 du PLUi (M2)		/	7 juillet 2016	
Révision générale du PLUi	26 septembre 2013	6 octobre 2016	22 juin 2017	

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président en charge de l'urbanisme, de l'Aménagement de l'espace et de l'Administration du droit des sols

Christian DEZALOS

créham bkm

AGGLOMÉRATION AGEN

SOMMAIRE

	Pages
TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	**1**
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	**6**
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	**26**
Chapitre I – Dispositions applicables en zones UA, UA1, UA2, UAa	27
Chapitre II – Dispositions applicables en zones UB, UBa, UBb, UBc, UBr	43
Chapitre III – Dispositions applicables en zones UC, UCa, UC2	60
Chapitre IV – Dispositions applicables en zones UD, UD2	74
Chapitre V – Dispositions applicables en zone UE	86
Chapitre VI – Dispositions applicables en zones UG, UGa, UG1, UG2	87
Chapitre VII – Dispositions applicables en zones UL, ULa, ULb	101
Chapitre VIII – Dispositions applicables en zones UX, UXa, UXb, UXc, UXr	112
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	**125**
Chapitre IX – Dispositions applicables en zones 1AUB, 1AUC, 1AUD	126
Chapitre X – Dispositions applicables en zone 1AUG	144
Chapitre XI – Dispositions applicables en zone 1AUL	153
Chapitre XII – Dispositions applicables en zones 1AUX, 1AUXa, 1AUX1, 1AUX1c, 1AUX1v, 1AUX2	160
Chapitre XIII – Dispositions applicables en zones 2AU, 2AUG, 2AUL, 2AUX, 2AUX1, 2AUX1c	176
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES	**180**
Chapitre XIV – Dispositions applicables en zone A, Ap, As	181
Chapitre XV – Dispositions applicables en zones Ah, Ax, Axe	192
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS	**203**
Chapitre XVI – Dispositions applicables en zone N	204
Chapitre XVII – Dispositions applicables en zone Nj	213
Chapitre XVIII – Dispositions applicables en zones NL, NLa, NLb, NLc	215
ANNEXES DU REGLEMENT	**226**
Annexe 1 : Carte de repérage des routes pour l'application des articles 6 du règlement	227
Annexe 2 : Palette chromatique pour les enduits de façades (articles 11 du règlement)	228
Annexe 3 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement	229
Annexe 4 : Schémas illustratifs de certaines dispositions du règlement	234
Annexe 5 : Palette végétale d'essences locales pour les haies et recommandations paysagères	241
Annexe 6 : Préconisations pour la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins	242

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes suivantes qui font partie de l'Agglomération d'Agen :

- Agen
- Astaffort
- Aubiac
- Bajamont
- Boé
- Bon-Encontre
- Brax
- Castelculier
- Caudecoste
- Colayrac
- Cuq
- Estillac
- Fals
- Foulayronnes
- Lafox
- Laplume
- Layrac
- Le Passage
- Marmont-Pachas
- Moirax
- Pont-du-Casse
- Roquefort
- Saint-Caprais-de-Lerm
- Sainte-Colombe-en-Bruilhois
- Saint-Hilaire-de-Lusignan
- Saint-Nicolas-de-la-Balerme
- Saint-Pierre-de-Clairac
- Saint-Sixte
- Sauvagnas
- Sauveterre-Saint-Denis
- Sérignac-sur-Garonne

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.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les territoires couverts par le PLUi sont divisés en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones et secteurs agricoles (A), en zones et secteurs naturels et forestiers (N).

Zones et secteurs urbains

- Zone UA et zones avec indices : espaces urbains des centralités des villes et des bourgs
- Zone UB et zones avec indices : espaces urbains péricentraux
- Zone UC et zones avec indices : espaces urbains périphériques
- Zone UD et zones avec indices : espaces urbains périurbains
- Zone UE : espaces d'infrastructures de transports
- Zones UG et zones avec indices : espaces d'équipements et services urbains d'intérêt collectif
- Zone UL : espaces d'activités, hébergements, aménagements de tourisme et loisirs
- Zone UX et zones avec indices : espaces d'activités économiques

Zones et zones à urbaniser

- Zones 1AUB, 1AUC, 1AUD et zones avec indices : zones de développement à vocation principale d'habitat, ouvertes à l'urbanisation
- Zone 1AUG : zone de développement à vocation principale d'équipements, ouverte à l'urbanisation
- Zone 1AUL : zone de développement à vocation principale d'activités et/ou hébergements de tourisme et loisirs, ouverte à l'urbanisation
- Zone 1AUX et zones avec indices : zones de développement à vocation principale d'activités économiques, ouvertes à l'urbanisation
- Zone 2AU : zone de développement futur à vocation principale d'habitat, non ouverte à l'urbanisation
- Zone 2AUG : zone de développement futur à vocation principale d'équipements, non ouverte à l'urbanisation
- Zone 2AUL : zone de développement futur à vocation principale d'activités et/ou hébergements de tourisme et loisirs, non ouverte à l'urbanisation
- Zone 2AUX et zones avec indices : zone de développement futur à vocation principale d'activités économiques, non ouvertes à l'urbanisation

Zone et secteurs agricole

- Zones A, Ap, As : zones de protection des espaces et des activités agricoles, comprenant le bâti isolé ou diffus
- Zones Ah, Ax : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'habitat ou d'activités
- Zone Axe : zone d'installation d'ensembles de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque.

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone N : zone de protection des espaces à caractère naturel, boisés et des paysages, comprenant le bâti isolé ou diffus
- Zone Nj : zone de protection de parcs, jardins, espaces verts aménagés, de proximité urbaine
- Zones NL, NLa, NLb, NLc : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités de sports, loisirs, tourisme

ARTICLE 4 – APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-15 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 DEMOLIR

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

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- 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 une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ou dans une 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 PLUi comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou située dans un périmètre délimité par le PLUi en application du même article.

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une 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 plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DU REGLEMENT DANS LE CAS DE LOTISSEMENTS OU DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

[*art. R123-10-1 renuméroté R 151-21*] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf si son règlement s'y oppose.

E/ 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans les secteurs soumis à risques naturels ou technologique, identifiés dans un Plan de Prévention des Risques (ou un document valant Plan de Prévention des Risques),** les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le règlement du PPR (ou document valant PPR).

- **Dans les secteurs de risque technologique non couverts par un PPR,** les dispositions qui s'appliquent sont celles définies par arrêté ministériel ou préfectoral, ou le cas échéant par la réglementation en vigueur pour l'installation concernée.

- **Dans les autres secteurs soumis à risques naturels ou technologique, identifiés dans un atlas ou dans un document de connaissance de risques ou d'aléas,** les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

- **Dans les zones réglementées du P.E.B. de l'aéroport d'Agen-La Garenne,** rappelées dans les Annexes du PLUi, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées ou non prévues par les dispositions applicables dans la zone concernée du P.E.B.

- **Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture ou à l'exploitation de carrières et gravières** sont interdites en dehors des zones et secteurs du PLUi spécifiquement prévus à cet effet et délimités aux Documents graphiques du règlement.
  Toutefois, en dehors de ces zones et secteurs, cette interdiction ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux carrières et gravières qui disposent d'une autorisation d'exploiter et qui étaient déjà en activité à la date d'approbation du PLUi, et ce jusqu'au terme de l'autorisation d'exploiter en cours.

- **La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** 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 ou les biens.

- **L'abattage des éléments de patrimoine végétal identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** 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,
  - dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement.

- **Dans les périmètres de "Servitude d'attente de projet" délimités aux Documents Graphiques du règlement au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme,** sont interdites toutes constructions et installations nouvelles hormis :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
  - les travaux ayant pour objet l'extension des constructions existantes, limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.

  La servitude d'attente de projet et cette interdiction seront levées :
  - soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,
  - soit 5 ans suivant la date d'approbation du PLUi à 31 communes.

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

- **Dans les secteurs soumis à risque naturel ou technologique, identifiés dans un Plan de Prévention des Risques (ou un document valant Plan de Prévention des Risques)**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de respecter les dispositions applicables dans chacun de ces secteurs.

- **Dans les secteurs de risque technologique non couverts par un PPR,** les dispositions qui s'appliquent sont celles définies par arrêté ministériel ou préfectoral, ou le cas échéant par la réglementation en vigueur pour l'installation concernée.

- **Dans les autres secteurs soumis à risques naturels ou technologique, identifiés dans un atlas ou dans un document de connaissance de risques ou d'aléas,** les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Dans les zones réglementées du P.E.B. de l'aéroport d'Agen-La Garenne,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de respecter les prescriptions définies dans les règlements de ces zones.

- **Dans les secteurs compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport,** les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

- **Dans les périmètres de zones géographiques de patrimoine archéologique** définies par arrêté préfectoral, les occupations et utilisations du sol susceptibles d'affecter le sous-sol des terrains et qui dépassent le seuil de superficie applicable pour la zone concernée, sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'archéologie préventive définies par l'autorité compétente.

- **Dans les périmètres d'AVAP,** rappelés dans les Annexes du PLUi, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de respecter les prescriptions définies dans les règlements des AVAP.

- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi** (pièce n°3 du dossier de PLUi), les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations de programmation et d'aménagement particulières définies pour ces sites ou secteurs.

- **Dans les Secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS)** délimités aux Documents graphiques du règlement, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition qu'une proportion de ces programmes soit affectée à des logements locatifs sociaux, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation.

- **Les affouillements et exhaussements de sols et les ouvrages divers** sont à admis à condition d'être nécessaires :
  - soit aux constructions, installations, ouvrages et aménagements admis dans chacune des zones ou secteurs du PLUi,
  - soit à des fouilles archéologiques,
  - soit à la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - soit à la protection contre les nuisances de bruit,
  - soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,

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

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

3.1 Conditions d'accès

- Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLUi, un passage non ouvert à la circulation publique destiné à permettre la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

- Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :
  - soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
  - soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

- 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 des critères suivants :

  - le positionnement sécurisé de l'accès, notamment au regard des conditions de visibilité au droit de l'accès, à proximité de carrefours existants ou prévus, et sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, tel que désignée par l'autorité compétente ;

  - la largeur de l'accès au droit de la voie ou de l'emprise publique. De manière générale, sauf disposition particulière indiquée dans les règlements de zones ou de secteurs, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres ;

  - le nombre d'accès, au regard de la destination et de la capacité des constructions à desservir, au regard de la taille du terrain à desservir, et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Ainsi :
    - un accès unique est seul autorisé pour les terrains qui accueillent un seul logement et pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 25 mètres, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble de bâtiments faisant l'objet d'une division ultérieure,
    - dans le cas de terrains ayant une largeur de façade supérieure à 25 mètres et qui sont destinés à accueillirent plusieurs constructions, deux accès ou plus peuvent être autorisés en fonction des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération,
    - dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensembles de bâtiments faisant l'objet d'une division ultérieure, les accès doivent être au maximum regroupés.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Constitue une voie pour l'application du Règlement du PLUi, les emprises desservant deux unités foncières ou plus, et qui disposent des aménagements nécessaires à la circulation générale de véhicules.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

- Sauf disposition particulière indiquée dans les règlements de zones ou de secteurs, les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, comprenant la chaussée, les espaces dédiés à la circulation des piétons et cycles, et les accotements qui éventuellement la bordent.

  Une largeur de plateforme de 5 mètres minimum est admise dans les cas suivants :
  - voie aménagée en "plateau partagé" (zone de rencontre, ...),
  - voie desservant un maximum de 3 logements ou 1 activité,
  - voie desservant un ouvrage lié au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et le cas échéant un maximum de 2 logements.

  Une largeur de plateforme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.

  Une largeur de plateforme de moins de 8 mètres est également admise dans le cas d'une voie réalisée par percement du tissu bâti existant en zones UA ou UB (y compris zones avec indices), dans le but d'ouvrir et de desservir un cœur d'îlot.

- Les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, le cas échéant en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation définies pour le site considéré.

  En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou du milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Les conditions d'aménagement de la partie terminale de ces impasses seront déterminées par l'autorité compétente, en fonction des besoins de fonctionnement des services publics, notamment pour permettre aux véhicules de collecte des déchets et/ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, d'activités, d'équipements ou d'hébergement touristique doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles :
  - soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoir(s), bande cyclable, aménagement en "zone de rencontre", ...),
  - soit sous forme d'espaces spécifiques (piste cyclable hors chaussée, liaisons piétonnes dissociées des voies, ...).

- Ces opérations doivent prévoir, en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation :
  - leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné,
  - la continuité des parcours piétons - cycles au sein de leur terrain, en aménageant le cas échéant des perméabilités de part et d'autre de leur emprise (au moins une par linéaire de 200 mètres de façade d'opération), sauf si le contexte urbain ne le justifie pas ou en cas d'impossibilité pour des raisons de sécurité lié à la nature d'une activité ou d'un équipement.

- Les modalités d'aménagements des espaces dédiés aux déplacements piétons et cycles (type d'aménagement, emprises, positionnement) doivent être adaptées au nombre attendu d'usagers et à la configuration des lieux.

  Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,40 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
  - 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

ARTICLE 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 nouvelle pouvant servir au repos ou à l'accueil de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

- Les constructions et installations nouvelles qui requièrent une alimentation en énergie externe au terrain concerné, doivent être desservies par un 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 zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage d'assainissement applicable et qui sont effectivement desservies, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les extensions et branchements au réseau public d'assainissement doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage d'assainissement applicable et non effectivement desservies, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif de l'intercommunalité.
  Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées mis en place ultérieurement sera obligatoire, dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le plan de zonage d'assainissement applicable, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif de l'intercommunalité.

- Dans l'ensemble de ces zones, un dispositif d'épuration sélective sur place des eaux usées faiblement chargées, communément appelées "eaux grises", est admis à condition qu'il s'inscrive dans un objectif de réutilisation des eaux ainsi épurées pour des usages conformes à la règlementation en vigueur.

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

Les projets d'aménagement et de constructions appliqueront les principes généraux et les prescriptions en zone A ou B de la carte de zonage pluvial, définis au Règlement d'assainissement pluvial de la Communauté d'Agglomération d'Agen.

- **Principes généraux**
  - Le raccordement au réseau pluvial public n'est pas obligatoire.
  - En cas de raccordement des eaux pluviales privées au domaine public, seul l'excès de ruissellement peut-être rejeté au réseau public après qu'ont été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création d'ouvrages de rétention et/ou d'infiltration.
  - Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors que le raccordement à un réseau d'eaux pluviales est possible. En cas de non respect de cet article, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires de raccordement au réseau.
  - Tout nouveau raccordement au réseau Eaux Pluviales public doit impérativement faire l'objet d'une demande d'accord préalable au raccordement à l'égout fournie par le service puis sera réalisée par une entreprise compétente aux frais du demandeur.

- **Prescriptions pour les projets situés dans la Zone A de la carte de zonage pluvial**

  - *Gestion des eaux préconisée prioritairement*

    Pour tout nouveau projet de construction sur la zone A, il sera privilégié le rejet des eaux de ruissellement dans le milieu superficiel (cours d'eau ou fossé) avec tamponnement préalable si la surface du projet ou la nature du projet l'impose.

    Le rejet dans le cours d'eau sera conforme à la réglementation en vigueur :
    - débit de rejet régulé à adapter selon le milieu récepteur conformément à la Loi sur l'Eau ;
    - traitement mis en place selon l'objectif de qualité du milieu récepteur.

    Pour les nouvelles constructions situées dans une zone sans cours d'eau à proximité, l'aménageur vérifiera en premier lieu l'impossibilité d'infiltrer par un essai de perméabilité. Si la perméabilité est suffisante pour envisager la mise en place de dispositifs d'infiltration, le maître d'ouvrage de l'opération ou le propriétaire devra se conformer aux préconisations du PPR Argiles dans la mise en œuvre de l'ouvrage d'infiltration.

    Le surplus sera renvoyé au réseau de collecte à un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha de surface reprise.

  - *Gestion des eaux préconisée en second lieu*

    En cas d'impossibilité de rejet dans le milieu naturel, le rejet au réseau pluvial existant est autorisé sous réserve de limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet. Une rétention s'avère dans ce cas souvent indispensable pour tamponner les eaux avant rejet.

    Dans la mesure du possible, les prescriptions et dispositions suivantes sont à privilégier :
    - pour les programmes de construction d'ampleur importante, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités,
    - la surverse des pluies exceptionnelles devra être dirigée vers l'exutoire ; dans la mesure du possible, cette surverse ne devra pas être dirigé vers des zones habitées mais vers les voies de circulation ;
    - les dispositifs seront conçus de façon à permettre la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante.

- **Prescriptions pour les projets situés dans la Zone B de la carte de zonage pluvial**

  - *Gestion des eaux préconisée prioritairement*

    Pour tout nouveau projet de construction, il sera privilégié les techniques alternatives basées sur le principe de l'infiltration

    Ainsi, pour les nouvelles constructions, les méthodes utilisant l'infiltration seront proposées pour compenser l'imperméabilisation, sous réserve :

    - de la réalisation d'essais d'infiltration (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond de l'ouvrage. Les essais devront se situer sur le site de l'ouvrage et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
    - d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute. A l'exception des opérations soumises au régime de Déclaration ou d'Autorisation au titre du Code de l'Environnement, les solutions par infiltration ne pourront être proposées dans le cas où le niveau maximal de la nappe pourrait se situer à moins d'un mètre du système d'infiltration.

    Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

    - à l'échelle de la parcelle : toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration ... ;
    - à l'échelle d'un lotissement :
      . au niveau de la voirie : extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ;
      . au niveau du quartier : stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol.

    Le surplus n'ayant pu être infiltré sera renvoyé au réseau à un débit de fuite de 3 l/s/ha.

  - *Gestion des eaux préconisée en second lieu*

    En cas d'impossibilité d'infiltrer, le rejet au réseau est autorisé sous réserve de limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet. Les prescriptions et dispositions sont les mêmes que celles énoncées pour la zone A.

    Dans le cadre de projets portant sur des parcelles ou unités foncières déjà partiellement imperméabilisées, et en cas de reconstruction de bâtiments suite à démolition, un dispositif de rétention est à mettre en œuvre.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- 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 de chaque zone s'appliquent :
  - par rapport aux limites futures des voies (publiques ou privées) ou des emprises publiques dont la création ou l'élargissement sont prévues par les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - 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 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques, sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites par rapport aux voies et emprises publiques, sauf pour des raisons de sécurité publique en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques),
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - 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, à l'exclusion des piscines,
  - les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, ouvrages d'assainissement, dispositifs enterrés ou semi-enterrés de collecte des déchets, abris bus, ouvrages de protection contre les crues ou de réduction des nuisances sonores,...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites par rapport aux limites séparatives :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques),
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol, dans la limite de 1 mètre de profondeur,
  - 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, à l'exclusion des piscines.
  - les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, ouvrages d'assainissement, dispositifs enterrés ou semi-enterrés de collecte des déchets, abris bus, ouvrages de protection contre les crues ou de réduction des nuisances sonores,...).

- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la crête des berges du cours d'eau, sauf dans le cas d'ouvrages de gestion du cours d'eau ou de protection contre les crues *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*.

- Les piscines extérieures (non intégrées à une construction) ne doivent pas être implantées à moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

- Dans le cas de terrain d'angle, les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales.

- Les dispositions édictées dans le Règlement du PLUi sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

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

- Les distances de recul entre constructions sur une même propriété, prescrites le cas échéant dans les règlements de zones, ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions suivantes :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques),
  - les dispositifs nécessaires à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
  - les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,5 mètres,
  - les piscines,
  - les constructions destinées au stationnement des deux-roues, ainsi que les couvertures non closes des aires de stationnement de véhicules,
  - 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,
  - les clôtures,
  - les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, ouvrages d'assainissement, dispositifs enterrés ou semi-enterrés de collecte des déchets, abris bus, ouvrages de protection contre les crues ou de réduction des nuisances sonores,...).

- Les dispositions édictées dans le Règlement du PLUi sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins qui trouveraient à s'appliquer dans les cas de projets d'ensembles de bâtiments faisant l'objet d'une division ultérieure.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 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 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 *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*. C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plein 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 sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation :
  - les piscines quelque 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 aux articles 9 des règlements de zones 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 peuvent être opposés aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et qui dépassent déjà les maximums autorisés, à condition que le projet ne génère pas une emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour l'application du règlement du PLUi, la hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux, ou le cas échéant à partir du niveau du seuil du trottoir existant ou à créer,
  - jusqu'au(x) point(s) de référence(s) indiqué(s) dans le règlement de la zone concernée.

- 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 vue des façades situées le long des voies et emprises publiques ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite dans la zone ou le secteur de règlement concerné *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*.

  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 *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*.

- Les hauteurs maximales prescrites ne s'appliquent pas :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques de nature spécifique (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile, silos, gros outillages, statues ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

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

- **Principes généraux :**

  L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture et 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 protégées par le PLUi ou par une autre réglementation.

  Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des éléments protégés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
  Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction protégée ou le site protégé.

- **Principes d'implantation et d'aménagement sur le site, notamment sur des terrains en pente:**

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

  Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes *(cf. schémas illustratifs en annexe 3)* :

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

- **Principes d'aspect architectural des constructions :**

  Les constructions, principales et annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence de style architectural.

  Les différences de traitement de façades, par le type ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

  Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, ...) sont interdites, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble d'une activité économique ou d'aménagement à destination touristique situé hors des zones du PLUi à destination principale d'habitat.

- **Principes d'aspect des façades et des éléments techniques associés aux constructions :**

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

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

Les éléments techniques placés en façade et en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné :

- soit intégrés dans le volume de la construction,
- soit apposés sur une façade ou toiture non visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique,
- soit camouflés par un dispositif (de type coffrage) bien intégré en façade ou en toiture par sa couleur et/ ou son volume,

En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre des solutions ci-avant, ces éléments pourront être laissés apparents à condition que leur aspect extérieur soit de qualité suffisante.

- **Principes d'aspect et d'aménagement 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 environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- si la clôture est située dans un secteur soumis à risque naturel d'inondation, dans lesquels s'appliquent des règles particulières de constitution et de mise en œuvre des clôtures (cf. notamment les règlements des PPR en Annexe du PLUi).

Sauf disposition contraire précisée au règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement réseaux (boitiers, coffrets, armoire, ...) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

Des dispositions de composition et de hauteur de clôtures différentes de celles indiquées dans les règlements de zones, sont admises pour des raisons de sécurité ou de salubrité liées à la nature des constructions et installations, notamment pour la mise en œuvre des mesures anti-bruit définies par l'autorité compétente en bordure des voies, activités ou équipements reconnus comme bruyants.

- **Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

➢ Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).

- En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

➢ Pour les éléments d'architecture extérieure identifiés (portail, piliers, mur, muret, socle bâti), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

➢ Pour les éléments d'architecture liés à l'eau identifiés (moulin, pont, passerelle, écluse, lavoir, fontaine), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction,
  . respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . conserver, sauf impossibilité technique, la fonction originelle de passage (pont, passerelle ou écluse) ou d'accès à l'eau (lavoir ou fontaine).
- En cas de projets de changement de destination ou d'extension d'un moulin : conserver la taille d'origine des ouvertures, et ne pas leur adjoindre des éléments et mécanismes d'occultation extérieurs non prévus à l'origine.

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

- **Modalités 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 pour l'emplacement uniquement, environ 25 m² avec un accès ou dégagement,
  . pour un deux-roues, 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. Cependant, il ne sera exigé que les places de stationnement nouvelles engendrées par le projet.

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

- Dans le cas général, si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
  Toutefois, si le Règlement de zone le prévoit, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.

- Les plafonds de création de places de stationnement définis pour les activités commerciales s'appliquent aux places destinées à la clientèle et au personnel des activités commerciales. Il ne s'applique pas aux places ou aires de livraisons nécessaires aux activités commerciales.

- Dans certaines zones et communes, le règlement exige le positionnement extérieur d'une des places de stationnement (dite place de "midi").
  Un tel positionnement n'est toutefois pas imposé dans les cas suivants :
  . si le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique (cas par exemple de terrains en second rang, desservis par une bande d'accès ou une voie privée),
  . si le terrain est compris dans une opération d'ensemble qui dispose d'une ou plusieurs aires collectives de stationnements, dont la capacité totale en places est au moins égale à 2 fois le nombre de logements dans l'opération,
  . en cas d'impossibilité technique non imputable à l'aménageur.

- Dans le secteur de modération de l'offre en stationnement délimité aux Documents Graphiques conformément à l'article L151-47 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières de suppression et de maximum de places de stationnement sont définies pour les constructions à destination de commerce ou de bureaux en zones UA, UB et UC.

- Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

- **Modalités de réalisation**

Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Cette disposition s'applique obligatoirement dans les zones Agricoles et leurs secteurs, ainsi que dans les zones Naturelles et Forestières et leurs secteurs.

- **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement**

Dans les zones Urbaines ou A Urbaniser, 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 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les Espaces Boisés Classés délimités aux Documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Pour le calcul des proportions minimales en espaces verts prescrits aux articles 13 des règlements de zones, les superficies suivantes seront prises en compte sur le terrain considéré selon les coefficients de pondération indiqués *(cf. schéma illustratif en annexe 4)* :
  - les superficies d'espaces de pleine terre, selon un coefficient de 1,
  - la superficie des toitures végétalisées, selon un coefficient de 0,5.
  - la superficie des murs végétalisés, selon un coefficient de 0,5.

- **Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLUi au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme :**

  – Arbres remarquables identifiés :

  Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres remarquables isolés identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal.

  Leur abattage est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas de mauvais état phytosanitaire du sujet concerné,
  - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

  Un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 5 mètres de rayon au moins autour des arbres sera conservé ou aménagé. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants à condition de ne pas mettre en péril la survie de l'arbre considéré :
  - en cas d'implantation de constructions légères sans fondations ou à fondations superficielles,
  - en cas de nécessité d'implantation ou de modification d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  Les interventions de nettoyage et de taille respecteront le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

  – Alignements d'arbres et autres ensembles végétaux identifiés :

  Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres constituant les alignements ou ensembles identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur développement normal.
  Par ailleurs, le caractère principalement non bâti et planté des jardins, parcs et domaines identifiés devra être préservé.

  L'abattage ponctuel des arbres concernés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.
  - en cas de nécessité d'implantation ou d'aménagement d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas de nécessité pour la création ponctuel d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public,
  - en cas de nécessité pour des raisons de sécurité routière

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant dans chaque règlement de zone.

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

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant dans chaque règlement de zone.

CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES Ah, Ax, Axe

CARACTERE DES ZONES

La zone Ah comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à destination principale d'habitat, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

La zone Ax comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où les bâtiments ayant une vocation économique ont été identifiés et dans lesquels de nouvelles constructions à caractère économique sont admises sous conditions.

La zone Axe comprend les espaces destinés à l'installation d'ensembles de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques).

Rappel : dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, couvert par un PPR ou identifié dans un autre document, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies soit par le règlement du PPR soit au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ahx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles interdites à l'article 1 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

ARTICLE Ahx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles désignées à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes.

➢ EN ZONE Ah :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :

- **Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes, y compris par changement de destination ou par extension des constructions existantes,** aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
  - les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet seront prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
  - la surface de plancher totale à destination d'habitat sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale à 200 m². Toutefois, si à la date d'approbation du PLUi la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    - . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain, ou à la topographie naturelle du terrain
    - . si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux ...),
    - . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

- **L'extension ou le changement de destination des constructions existantes à destination d'activité artisanale, à destination de bureaux, à destination d'entrepôt, ou à destination d'activité commerciale et de service,** aux conditions suivantes :
  - la surface de plancher totale affectée à l'hébergement hôtelier et touristique sur le terrain considéré doit être inférieure ou égale à 200 m². Toutefois, si à la date d'approbation du PLUi la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante.
  - la surface de plancher totale affectée aux autres destinations sur le terrain considéré doit être inférieure ou égale à 100 m². Toutefois, si à la date d'approbation du PLUi la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 100 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante.

- **Les autres constructions et installations** à condition d'être nécessaires à **la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", à condition d'être nécessaires :
  - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
  - à la dépollution du terrain,
  - aux aménagements hydrauliques et ouvrages de gestion des eaux pluviales.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux.

➢ EN ZONE Ax :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :

- **Les constructions nouvelles à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux, y compris par extension ou changement de destination des constructions existantes,** aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
  - les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet soient prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
  - la surface de plancher totale à destination d'activités ou de bureaux sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale à 250 m².

- **L'extension des constructions existantes à destination d'habitat** à condition d'être limitée à 30 % de la surface de plancher totale existante à la date d'approbation du PLUi ou bien à 100 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse.

- **Les autres constructions et installations** à condition d'être nécessaires à **la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" à condition d'être nécessaires :
  - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
  - à la dépollution du terrain,
  - aux aménagements hydrauliques et ouvrages de gestion des eaux pluviales.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux.

➢ **EN ZONE Axe :**

- **Les constructions, installations, ouvrages et aménagements divers** sont admis à condition d'être nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des dispositifs destinés à la production d'énergie photovoltaïque, comprenant les dispositifs de production proprement dits et les locaux ou ouvrages techniques qui les accompagnent.

- **Les autres constructions et installations** sont admises si elles sont nécessaires et directement liés à **la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

ARTICLE Ahx3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Outre celles édictées à l'article 3 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles et la modification de ceux existants sont soumises à l'avis du service gestionnaire de voirie.

- 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, conformément aux critères indiqués à l'article 3 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" et le cas échéant conformément au règlement de voirie établi par le gestionnaire concerné.

- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie, sauf lorsque ces garages se situent en sous-sol ou comportent des étages.

ARTICLE Ahx4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Seules s'appliquent les dispositions prévues à l'article 3 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE Ahx5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ahx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" et sauf indications particulières figurant aux Documents graphiques de règlement ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

6.1 Implantation par rapport à certaines emprises publiques

- recul de 15 mètres minimum depuis les limites d'emprises ferroviaires,
- recul de 15 mètres minimum depuis les limites domaniales du canal latéral à la Garonne,
- recul de 20 mètres minimum depuis la crête des berges de la Garonne et du Gers,
- recul de 15 mètres minimum depuis la crête des berges des autres cours d'eau domaniaux.

6.2 Routes classées à grande circulation

Les routes ou sections de routes classées à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme selon la réglementation en vigueur sont indiquées sur la carte en annexe 1 du Règlement et rappelées ci-dessous :
A62, RN1021, RN1113, Déviation sud Beauregard-RD813 (sur Boé et Castelculier), RN21 (d'Agen à la limite sud du territoire), RD813 (d'Agen à la limite est du territoire), RD656 (sur le Passage et Estillac), RD656e (sur Estillac et Roquefort), RD119 (du carrefour de la demi-lune au Passage à la limite ouest du territoire), RD931 (du carrefour de la demi-lune sur Le Passage jusqu'au croisement avec la RD656e sur Estillac), avenues Jean Monnet-Bru-Colmar (sur Agen).

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A62, de la RN1021 et de leurs bretelles d'accès
- 75 mètres depuis l'axe des autres voies classées à grande circulation.

6.3 Projets de déviations routières

Les déviations routières en projet ou en cours de réalisation à la date d'approbation du PLUi sont indiquées à la carte en annexe 1 du Règlement et rappelées ci-dessous :
Liaison RD656-RD119 (sur Roquefort et Estillac), Barreau de Camelat (sur Brax, Le Passage, Colayrac), Déviation RD21 nord (sur Foulayronnes, Pont du Casse, Bajamont)

Les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.

6.4 Autres routes importantes non classées à grande circulation :

Les routes ou sections de routes importantes non classées à grande circulation sont indiquées sur la carte en annexe 1 du Règlement et rappelées ci-dessous :
RD813, RD119, RD656 et RD931 (en dehors des sections classées à grande circulation) ; RD10, RD125 (Colayrac, St Hilaire de Lusignan) ; RD418 (Colayrac, Foulayronnes) ; RD302, Côte de Gaillard, RD13 (Agen, Foulayronnes) ; Routes de Cassou, Castillou, Cazalet (VC8), Côte du Fromage, la Frégate (VC1), Paradou (VC4), Pécau (VC18), Ste Radegonde (VC11) (Bon-Encontre) ; Route de la Frégate-Darel-Campagnes (VC1) (Bon-Encontre, Sauvagnas) ; RD269 (Bon-Encontre, Castelculier, St Caprais de Lerm) ; RD215, 215E (Lafox, Castelculier, St Pierre de Clairac) ; RD16 (Lafox, St Pierre de Clairac) ; RD17 (Boé, Layrac) ; RD114 (St Nicolas, Caudecoste, Cuq, Astaffort) ; RD129 (Layrac, Fals, Caudecoste) ; RD204 (Layrac, Fals, Cuq) ; RD282 (Layrac, Moirax, Marmont-Pachas ; RD268 (Moirax, Laplume) ; RD15 (Layrac, Marmont-Pachas, Laplume) ; RD292 (Aubiac, Roquefort, Brax) ; RD296 (St Colombe)

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis la limite d'emprise de ces voies.

6.5 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.6 Dispositions particulières

- Les reculs d'implantation prescrits aux alinéas 6.1, 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux réseaux d'intérêt public.
- Une implantation avec un recul moindre que ceux prescrits aux alinéas 6.1, 6.2 ou 6.3 est admise en cas d'extension, de changement de destination, d'adaptation ou de réfection des constructions existantes, à condition de ne pas réduire le recul des constructions existant par rapport à la voie ou emprise publique concernée.
- Une implantation avec un recul moindre que ceux prescrits aux alinéas 6.4 ou 6.5, ou bien à l'alignement des voies et emprises publiques, est admise dans les cas suivants :
  - pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées, en continuité d'un front bâti existant le long d'une voie, ou bien en continuité de constructions existantes sur la même propriété,
  - en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de l'existant,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celles prescrites aux alinéas 6.4 ou 6.5 est admise ou sera imposée lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de patrimoine ou de paysage protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

ARTICLE Ahx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 7 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" et sauf indications particulières figurant aux Documents graphiques de règlement ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques)

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites ou en recul des limites séparatives postérieures.
- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures. La distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*.

Une implantation avec un recul moindre qu'indiqué ci-avant est admise en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE Ahx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 8 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

Les constructions non nécessaires à l'activité agricole et non contigües doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE Ahx9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 9 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" *(cf. schéma illustratif en annexe 4)*.

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

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) ne doit pas excéder un total de 100 m² sur le terrain concerné.

ARTICLE Ahx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 10 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

En zone Ah :

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

En zone Ax :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
Une hauteur supérieure est toutefois admise en cas d'exigence technique liée à l'activité économique.

En zone Axe :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés au point haut de la construction.

En zones Ah, Ax, Axe :

Les hauteurs maximales prescrites peuvent être dépassée en cas de besoins liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ahx11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Outre celles édictées à l'article 11 du Titre 2 *"Dispositions applicables à toutes les zones"*, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions d'aspect extérieur suivantes.

11.1 Travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions anciennes

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale doivent respecter le caractère originel de la construction.
Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments suivants sauf si leur mauvais état de conservation ne le justifie pas :

- les maçonneries en pierre de taille,
- les appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- les structures à pans de bois, les encorbellements et l'aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages. Toutefois, le recouvrement d'une partie de ces éléments par un enduit, dans le cadre de travaux de réfection et d'isolation de façades, est admis à condition que les structures principales des façades à colombages soit laissées apparentes.
- les éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- le mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- les murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

11.2 Aspect des façades

- Les couleurs des enduits ou peintures des façades seront de teintes claires et de tonalités blanc cassé, beige, gris ou à nuances ocres, jaunes ou rosées très claires *(cf. palette chromatique en annexe du présent règlement).*

  Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :
  - en petites surfaces pour des parties de murs en retrait par rapport à la façade,
  - pour des façades ou parties de façades non perceptibles depuis les voies et emprises publiques,
  - dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),
  - en cohérence avec l'architecture contemporaine de la construction,
  - dans le respect de l'architecture ancienne de la construction ou des constructions avoisinantes.

- Les pignons ainsi que toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

- Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
  - de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
  - d'aspect plastique,
  - d'aspect métallique, sauf dans les cas précisés ci-dessous.

- Dans le cas de constructions à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'équipement, l'usage de matériaux d'aspect métallique est admis aux conditions suivantes :
  - ces matériaux ne doivent pas être de couleur vive ou réfléchissante,
  - leur usage sur plus d'un tiers de la surface de la façade concernée doit être compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet, permettant d'en atténuer l'impact visuel et d'animer l'aspect de la façade (telles que le fractionnement du volume bâti, l'adjonction de baies, de couleurs ou de matériaux différents ...).

11.3 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent comporter un minimum de 2 versants d'une pente comprise entre 30% et 40%.

  Des pentes différentes sont admises :
  - . en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée est admise,
  - . en cas de réfection ou d'extension d'une toiture présentant une autre pente,
  - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante, sur la même propriété ou sur une propriété limitrophe,
  - . en cas d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
  - . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...) d'une surface au sol inférieure à 20 m².

  Des pentes différentes et/ou comportant un seul versant sont admises dans le cas d'annexes implantées en limite séparative ou bien d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

- Les toitures d'une volumétrie et d'un aspect différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, peuvent être admis à condition de s'intégrer dans une cohérence de composition architecturale et de ne pas nuire à la qualité du paysage urbain environnant.

  Dans ce cadre, peuvent notamment être admis :
  - . les toitures à couverture bac acier,
  - . les toitures terrasses, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
  - . les toitures végétalisées ...

- Les tuiles d'une couleur se rapportant à une architecture traditionnelle extérieure à la région sont interdites.

- Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites sur les territoires communaux suivants : Fals, Laplume, Marmont-Pachas, Moirax, Roquefort, Pont du Casse, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Pierre de Clairac.

11.4 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

- les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée type ganivelle (ou similaire), l'un ou l'autre doublés d'une haie vive constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

- L'adjonction d'un mur en pierre ou maçonné est toutefois admise :
  - en cas de nécessité de soutènement du terrain naturel,
  - pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations
  - en cas de restauration, de reconstruction ou de prolongement le long de la propriété et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

  Rappel : dans les secteurs compris en zones d'aléas d'inondation, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières qui s'imposent aux dispositions prévues ci-dessus.

11.6 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront végétalisés dans leur plus grande partie (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE Ahx12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les conditions prévues à l'article 12 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places par logement
  Sur les communes suivantes, une des places de stationnement devra être prévue à l'extérieur sur le terrain d'opération et au droit de l'entrée du portail d'accès à l'habitation depuis la voie ou emprise publique qui dessert le terrain : Aubiac, Brax, Boé, Bon-Encontre, Caudecoste, Colayrac, Estillac, Lafox, Laplume, Le Passage, Pont du Casse, Roquefort, Ste Colombe, Sérignac, St Caprais.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :
  - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale (hors surfaces de réserves) :
  . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  . pas d'obligation imposée pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,
  . 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt au-delà de 200 m²,
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :
  . établissements d'enseignements : 1 place par classe
  . établissements hospitaliers ou de résidences pour personnes âgées : 1 place pour 4 lits
  . établissements d'activités sportives: 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitat :
  . pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement
  . 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
  . pas d'obligation imposée pour les constructions comportant moins de 10 chambres
  . 1 place de stationnement vélo par tranche de 10 chambres pour les constructions comportant 10 chambres ou plus
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  . pas d'obligation imposée pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
  . 1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 50 m²
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :
  . pas d'obligation imposée pour les constructions d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²
  . 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente au-delà de 100 m²
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :
  . établissements d'enseignement ou d'activités sportives : une aire de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de l'établissement et de sa capacité totale.

ARTICLE Ahx13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Outre celles édictées à l'article 13 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les obligations suivantes.

- Dans la zone Ah, au moins 40% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Dans la zone Ax, au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les espaces libres à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :
  - pour préserver des arbres ou ensembles d'arbres de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
  - pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
  - pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

  L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.

ARTICLE Ahx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ahx15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Continuités écologiques à préserver :

Les projets, quelle que soit leur nature (construction, installations, défrichement, aménagements de sols), ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison continue des "Continuités écologiques à préserver", dont les tracés indicatifs sont signalés sur les Documents graphiques du règlement.

15.2 Continuités écologiques à créer ou à restaurer :

- Lorsqu'il existe des discontinuités dans le réseau des espaces naturels contribuant à la trame verte, signalés sur les Documents graphiques du règlement par des tracés indicatifs de "*Continuités écologiques à créer ou à restaurer*", les projets doivent mettre en place, restaurer ou maintenir les éléments constitutifs d'une trame verte.

- Les espaces concernés doivent être enherbés et être plantés sur au moins une seconde strate, arbustive ou arborée, sur une largeur minimale de 5 mètres.
  La ou les strates arbustive ou arborée seront constitués de plantations d'essences locales, associées en bosquets, en haies ou en alignements. Le nombre et la densité de ces plantations doivent être suffisants pour permettre l'accueil et le passage de la faune.

  Exemple de plantations d'essences locales recommandées (liste non limitative) :
  - strate arborée : Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Châtaignier, Merisier, Tilleul, Charme, Frêne commun, Aulne glutineux, Erable champêtre, Erable de Montpellier
  - strate arbustive : Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Noisetier, Troène, Fusain d'Europe, Bourdaine, Cerisier de Sainte-Lucie, Prunellier, Viorne lantane, Viorne obier,

- Lorsque les continuités écologiques sont interrompues par des obstacles difficilement franchissables (notamment les grandes infrastructures de transport), le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

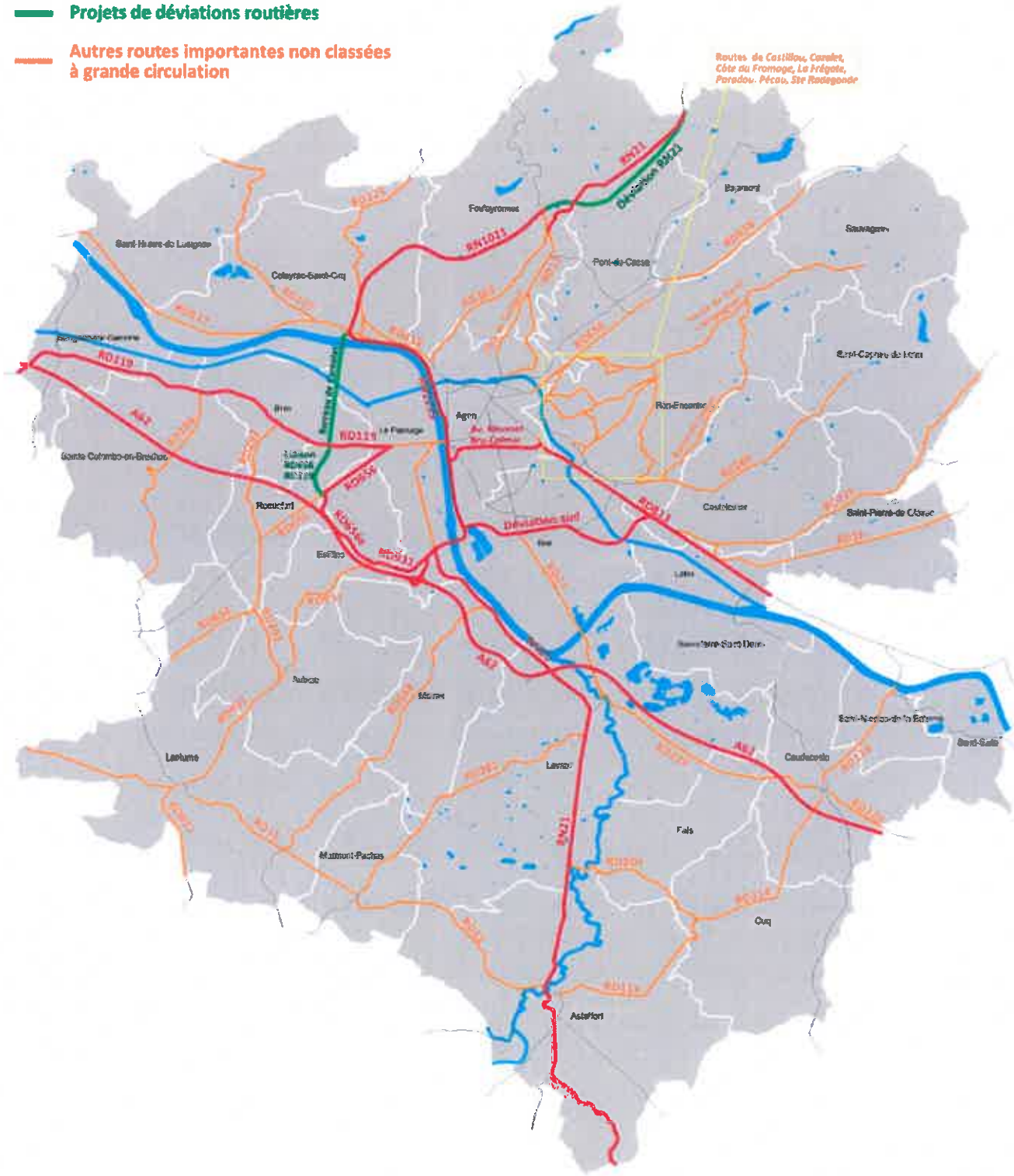
- Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

ANNEXE 1 :
CARTE DE REPERAGE DES ROUTES
POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 6 DU REGLEMENT

Routes classées à grande circulation
Autoroute, routes nationales, routes express, déviations, et sections de routes listées au décret du 31 mai 2010

Projets de déviations routières

Autres routes importantes non classées à grande circulation



ANNEXE 3 :
DEFINITIONS DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

▪ ACCES 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, aire fonctionnelle).

Voie :
Constitue une voie pour l'application du présent règlement, les emprises desservant deux unités foncières ou plus, et qui disposent des aménagements nécessaires à la circulation générale de 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".

▪ ACROTERE (articles 10 et 11 du règlement) :

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

▪ 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 superficies et leur profondeur ou hauteur.

▪ 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".
  L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, peuvent être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade est autorisé, sous réserve des dispositions particulières indiquées dans le règlement de la zone ou l'OAP du site considéré.

- 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 PLUi,
  - 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.

■ **AIRES DE STATIONNEMENT** (articles 13 du règlement) :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés à usage collectif.
Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

■ **ARBRE A HAUTE TIGE** (articles 13 du règlement) :

Toute espèce d'arbre qui atteint une hauteur d'au moins 4 mètres à l'état adulte.

■ **CLOTURE** (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété. L'édification ou la modification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la PLUi peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

■ **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 extérieur 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
Travaux ayant pour effet de modifier le volume extérieur existant d'une construction, par création d'un ou plusieurs volumes supplémentaires répondant aux critères suivants :
- un positionnement attenant à la construction existante, par addition contigüe ou par surélévation,
- une dimension cumulée nettement inférieure à celle du bâtiment existant.

■ **CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")** (notamment articles 2 du règlement) :

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions répondant aux critères suivants :
- une construction dont l'usage apporte un complément à la vocation de la ou des constructions principales auxquelles elles sont liées (cette vocation pouvant être habitat, activité, ...),
- une localisation sur la même unité foncière que la ou les constructions principales visées,
- des dimensions significativement plus réduites que la ou les constructions principales visées,
- une implantation non attenante à la ou aux constructions principales visées.

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

■ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités.
Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages, mobiliers et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :

- le fonctionnement des réseaux dits urbains, notamment de voirie (y compris autoroutière et aires associées), d'eau, d'assainissement, des collecte et gestion des déchets, d'énergies, d'infrastructures et équipements de transports, de communications électroniques et numériques ...,
- le fonctionnement des services administratifs, sociaux, sanitaires, de la défense et de la sécurité, de la justice, sportifs et de loisirs, éducatifs et de l'enfance, culturels, d'inhumation ...,
- la mise en œuvre des politiques et actions publiques ou d'intérêt collectif notamment en matière d'habitat adapté et d'hébergement temporaire, de gestion des besoins collectifs en stationnement, de protection contre les risques naturels ou technologiques, de gestion des ouvrages hydrauliques, des cours d'eau et plans d'eau, de gestion des milieux naturels et forestiers, d'entretien et de mise en valeur des parcs et jardins ...

■ 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.

■ 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.

■ 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, ...

■ 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 situées en débord au dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

■ ESPACES LIBRES (articles 13 du règlement) :

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol, et par les aménagements de voirie ou d'accès.
En ce qui concerne les accès, seuls sont pris en compte comme "non libres", les espaces à usage partagé (en indivision ou soumis à servitude de passage) qui sont nécessaires à la desserte de plusieurs terrains.

■ ESPACES VERTS (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces végétalisés (pelouse, arbres, arbustes, ...) qui sont conservées ou créées.
Pour le calcul des superficies d'espaces verts, le règlement du PLUi prend en compte :

- la superficie des espaces de pleine terre (cf. définition suivante),
- la superficie des terrasses végétalisées et des toitures végétalisées selon un coefficient de 0,5.

■ ESPACES DE PLEINE TERRE (articles 13 du règlement) :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque :

- cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées,
- les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés en surface, soit laissé à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...), quelle que soit la profondeur desdits locaux,
- les places de stationnement.

■ ENSEMBLE COMMERCIAL (articles 2 du règlement)
[Source : Document d'orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de l'Agenais]

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches,
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements,
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation,
- soit sont réunis par une structure juridique commune.

■ FAÇADE DE CONSTRUCTION (articles 11 du règlement) :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

■ IMPASSE (articles 3 du règlement) :

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

■ LIMITES SEPARATIVES (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.

▪ **SEQUENCE DE VOIE** (articles 11 du règlement) :

Partie d'une voie (généralement rue, avenue ou boulevard) marquée par l'unité architecturale formée par les constructions et les espaces qui la bordent.

Cette unité peut résulter de continuités de hauteurs et/ou de modes d'implantations et/ou de rythme parcellaire et/ou de rythmes d'ouvertures et/ou de détails de modénature, qui caractérisent l'ensemble de ces constructions.

La caractérisation d'une séquence de voie peut également résulter du rythme particulier existant entre espaces bâtis et espaces non bâtis (notamment jardins), ou bien d'une continuité spécifique de clôtures.

▪ **SOL OU TERRAIN NATUREL** (articles 10 et 11 du règlement)

Doit être regardé comme sol ou terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

▪ **PLATEFORME D'UNE VOIE** (articles 3 du règlement) :

La plateforme d'une voie se compose de la chaussée, les espaces dédiés à la circulation des piétons et cycles, et les accotements qui éventuellement la bordent.

▪ **ZACOM** (articles 2 du règlement)

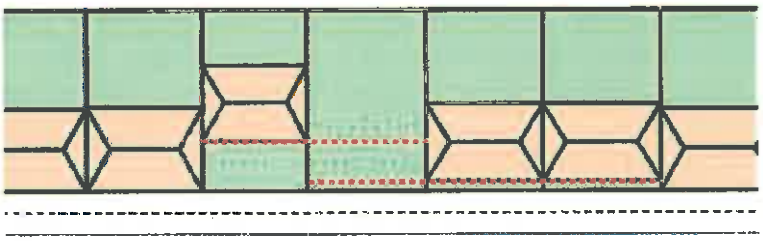
Zone d'aménagement commercial définie par le SCOT du Pays de l'Agenais.

ANNEXE 4 :
SCHEMAS ILLUSTRATIFS DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

▪ Article 6 – zone UA

➢ <u>Alinéa b) :</u>

Exemple d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas de constructions existantes voisines déjà implantées en recul

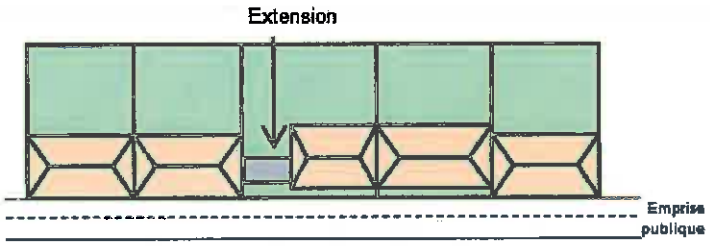


Limites d'alignements possibles d'une construction nouvelle de premier plan, sur la parcelle 1

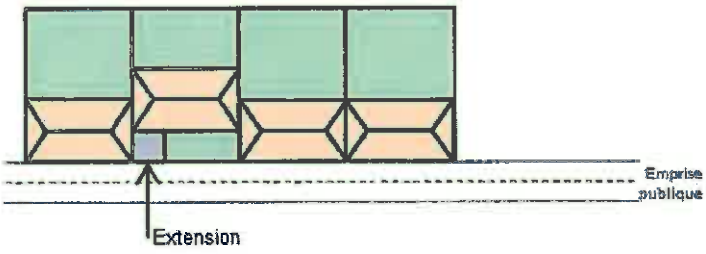
➢ <u>Alinéa c) :</u>

Exemples de positionnement possibles d'une extension d'une construction existante.

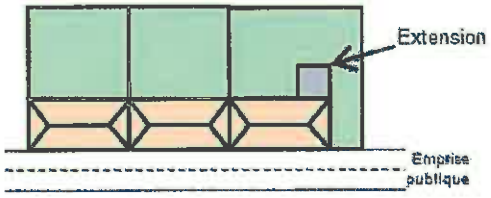
▪ *conservation d'un recul identique à la construction existante*



▪ *implantation à l'alignement de la voie ou emprise publique,*



▪ *implantation à l'arrière de la construction existante, si celle-ci occupe déjà au moins la moitié de la façade du terrain donnant sur la voie ou emprise publique.*



- **Article 7 – zone UA**

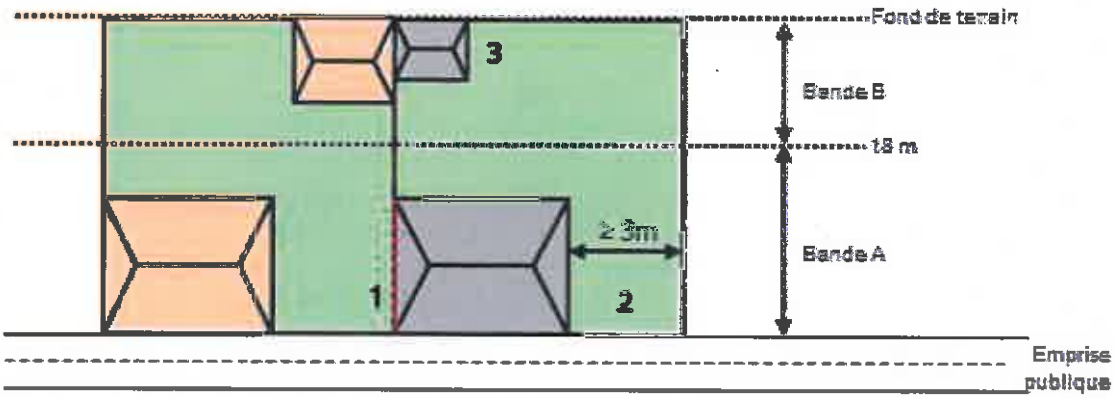
Application des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives:

1- dans la bande A, implantation sur au moins une limite séparative latérale,

2- dans la Bande A, en cas de recul, distance d'implantation au moins égale à 3 mètres

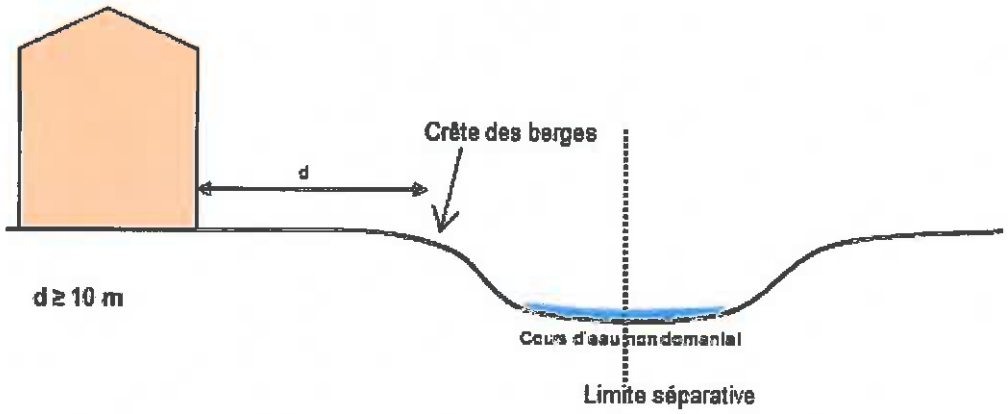
3-dans la Bande B, implantation en limite(s) séparatives admises :

- *si hauteur ≤ 3,5 m*
- *ou si hauteur > 3,5 m avec appui sur une construction limitrophe.*



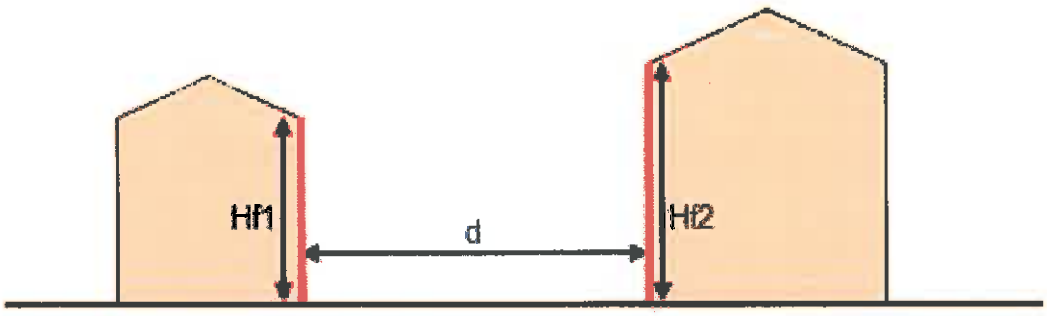
- **Article 7 – Zones diverses**

Application du recul d'implantation de 10 mètres par rapport à la crête des berges d'un cours d'eau non domanial.



- **Article 8 – Zones diverses**

Application du principe de recul d'implantation sur une même propriété dans le cas constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux.



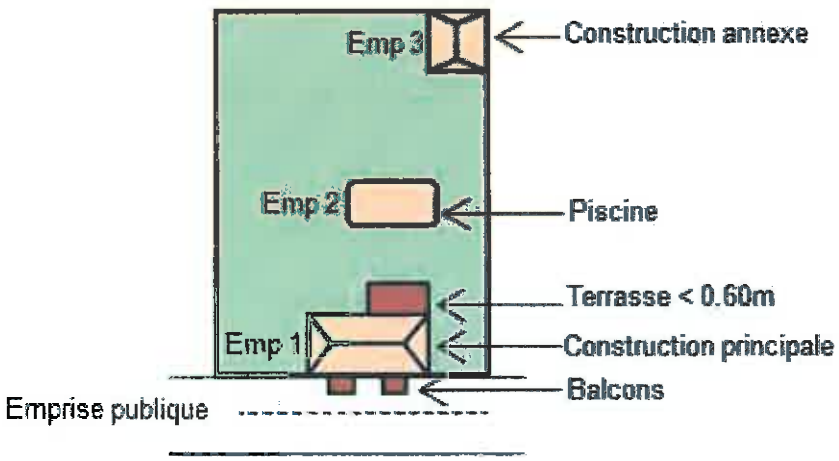
d ≥ Hf2

Constructions à usage principal d'habitation ou de bureaux

Façades comportant des baies

- **Article 9 – Toutes zones**

Application de la définition de l'emprise au sol des constructions et du pourcentage maximum d'emprise au sol.



Surfaces prises en compte comme emprise au sol des constructions

Surfaces non prises en compte comme emprise au sol des constructions

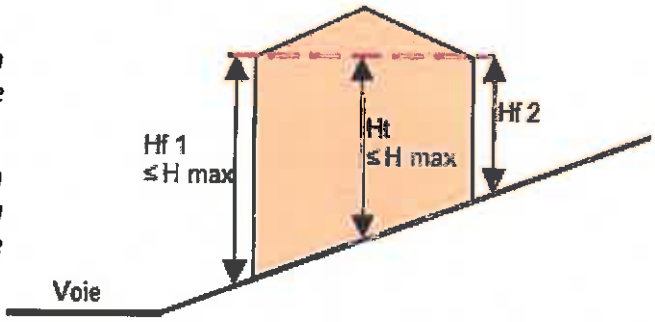
Pourcentage maximal d'emprise au sol = (Emp 1 + Emp 2 + Emp 3 …) / Surface totale du terrain

Article 10 – Toutes zones

Application des principes de mesures de la hauteur des constructions.

Dans le cas de terrains en pente:

- *la hauteur totale Ht de la construction est mesurée au point milieu de chaque façade.*
- *la hauteur totale Ht et la hauteur Hf1 en façade voie doivent être inferieures ou égales à la hauteur maximale prescrite dans les zones (Hmax).*

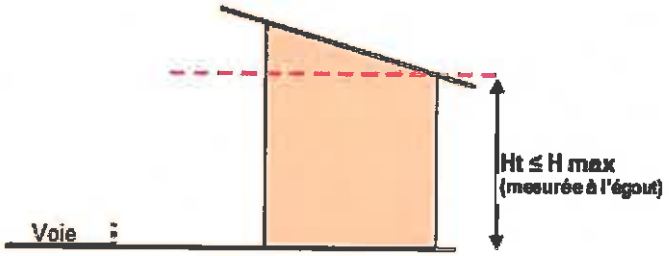


Ht : Hauteur totale (mesurée à l'égout)

Hf : Hauteur de façade

Dans le cas de constructions 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.*



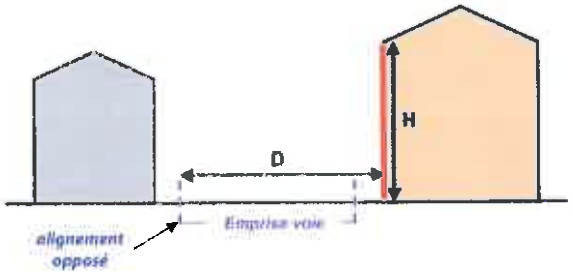
- **Article 10 –zones UB, UC, 1AUB, 1AUC (avec ou sans indice)**

Application du principe de hauteur maximale des constructions au regard de l'alignement opposé.

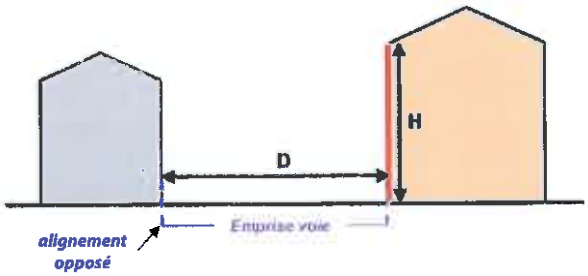
Rappel (définition à l'article 6 des "Dispositions applicables à toutes les zones") : l'alignement est la limite entre terrain privé et domaine public. Il est défini par les limites d'emprises existantes ou futures des voies et espaces publics, ou le cas échéant par un plan d'alignement.

Dans les exemples ci-dessous, les limites d'emprises publiques sont supposées correspondre aux limites effectives d'alignements.

Cas de bâtiments implantés en recul des limites de voies

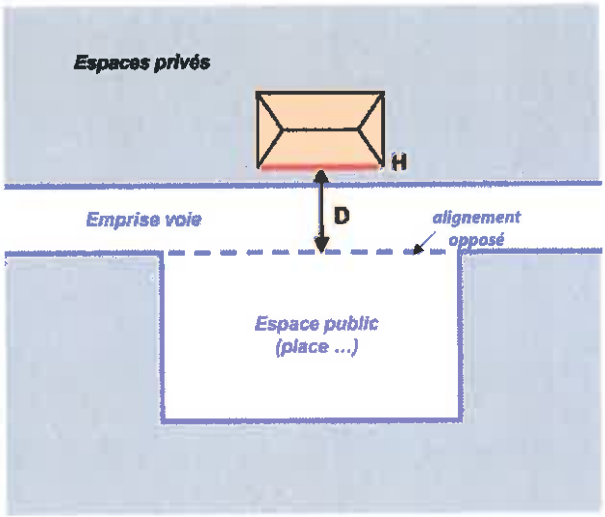


Cas de bâtiments implantés en limite de voies



- en zones UB et 1AUB : H ≤ à D + 2 mètres
- en zones UC et 1AUC : H ≤ à D

Dans le cas d'espaces publics élargis (telle qu'une place ou placette), l'alignement opposé à prendre en compte sera déterminé par le prolongement de l'emprise de la ou des voies qui bordent cet espace.



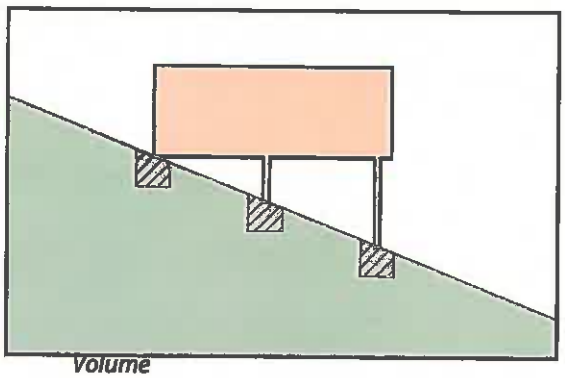
▪ Article 11 – Toutes zones

Principes préférentiels d'intégration des constructions dans la pente naturelle des terrains (exemples indicatifs, non limitatifs).

3 solutions à privilégier :

Se surélever du sol

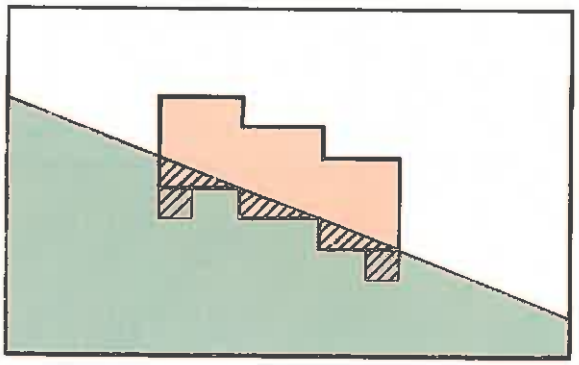
construction en porte-à-faux et/ ou sur des pilotis



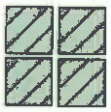
Volume indicatif des déblais/remblais

Accompagner la pente

construction avec succession de niveaux, ou de demi-niveaux

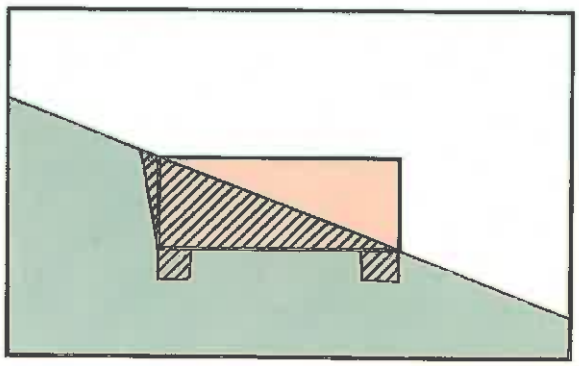


Volume indicatif des déblais/remblais

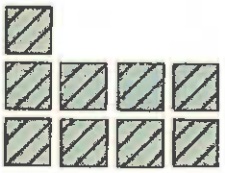


S'encastrer

construction enterrée et "discrète"

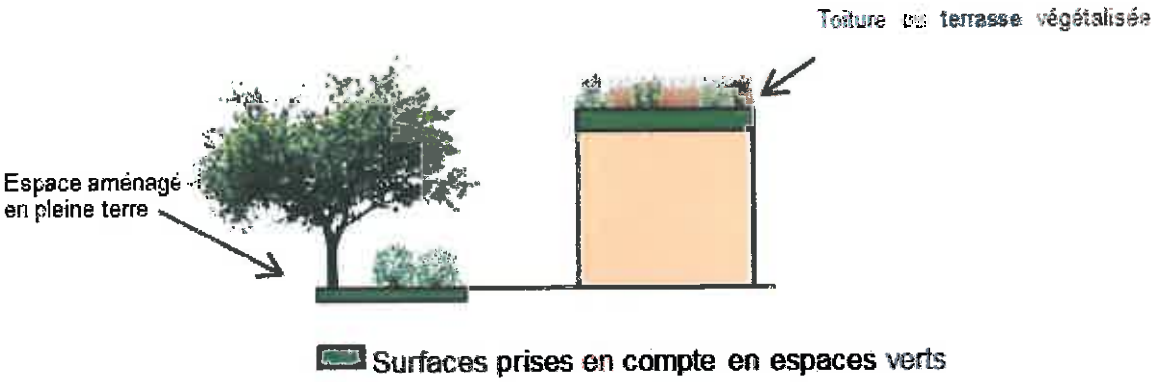


Volume indicatif des déblais/remblais



- **Article 13 – Toutes zones**

Exemple d'application de la définition des espaces verts



- *la surface des espaces conservés ou aménagés en pleine terre, selon un coefficient de 1 (50 m² de surface en pleine terre → 50 m² pris en compte),*
- *la surface des toitures végétalisées (en pente ou en terrasse), selon un coefficient de 0,5 (50 m² de toiture végétalisée → 25 m² pris en compte).*

Dans la zone UA, le calcul de la superficie des espaces verts à conserver dans la bande B s'effectue en tenant compte des constructions existantes ou projetées uniquement à l'intérieur de la bande B.

ANNEXE 5 :
PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES POUR LES HAIES ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

❒ Liste indicative (pouvant être complétée par le pétitionnaire sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées) :

- Alisier torminal
- Charme commun
- Frêne commun
- Aubépine
- Eglantier
- Noisetier
- Prunelier
- Viorne
- Chêne pédonculé
- Erable champêtre
- Orme champêtre
- Bourdaine
- Fusain d'Europe
- Poirier
- Sureau noir
- Vignes de cépages locaux
- Arbres fruitiers : prunier d'Ente, noyer, noisetier, pommier, cerisier, amandier, figuier ...
- Fleurs vivaces ou annuelles, plantes grimpantes

❒ Recommandation pour la réalisation des haies :

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuya, cyprès, laurier, ...) en périphérie de parcelles bâties n'est pas recommandée. Elle conduit à une banalisation du paysage urbain et résidentiel et, en dehors des villes et bourgs, est contraire au caractère rural du territoire.

Il faut éviter ce type de plantation et de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié, tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation s'inspirera des options paysagères suivantes :

- associer toujours plusieurs essences en mélange, avec au moins une essence caduque,
- parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (aubépine, sureau, cornouillers, bruyères, genêts, houx, charmes, noisetiers, ...),
- dans une option de haie libre – particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions – jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages,
- varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus, ...) du terrain,
- envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.

MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME ÉCONOMIQUE DE STOCKAGE

La famille Martin doit installer une capacité de stockage de 4 m³ soit 4 000 litres. Le système de stockage le plus adapté et le plus économique est une cuve aérienne (intérieure ou extérieure), en PVC ou en polyéthylène (à privilégier), équipée d'un robinet permettant de récupérer l'eau avec un arrosoir ou un tuyau d'arrosage. Afin d'évacuer le trop-plein de la cuve en automne, en hiver et au printemps, la famille Martin pourra aussi l'équiper d'un tuyau d'arrosage qui part du haut de la cuve et qui déverse le trop-plein vers le plus grand arbre de son jardin, qui jouera alors le rôle de bio-climatiseur en été (voir encadré au recto). En terme de coût, il faut compter entre 1 000 et 1 500€ pour une cuve aérienne en polyéthylène de 4 000 litres. La famille Martin peut aussi opter pour une solution plus économique en raccordant 4 cuves de 1 000 litres et 20€ pour un kit de raccordement inter-cuves, soit un total de 460€ pour 4 cuves de 1 000 litres raccordées entre elles.

(source : multicuves.com)

ÉCONOMISER L'EAU

QUAND ARROSER ?

Au printemps et à l'automne, il est préférable d'arroser **le matin**. L'évaporation est assez faible et l'eau profite directement à la plante.

En été ou pendant les périodes de fortes chaleurs, il est conseillé d'arroser **le soir**. L'eau s'infiltrera plus en profondeur durant la nuit.

ADAPTER SES MÉTHODES CULTURALES

Biner : "Un binage vaut deux arrosages". Le binage casse la croûte qui se forme à la surface du sol et qui empêche l'eau d'y pénétrer. Une terre bien ameublie permet à l'eau de s'infiltrer en profondeur, tout en limitant ainsi son évaporation.

Pailler : Disposé en quantité suffisante au pied des plantes et/ou des cultures à protéger, le paillage permet de conserver la fraîcheur et l'humidité du sol, de lutter contre les mauvaises herbes et d'améliorer le sol pour les paillis organiques (tonte de gazon, etc.).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Cela peut paraître étonnant et pourtant, un arbre irrigué en conditions optimales équivaut en production d'énergie froide à cinq climatiseurs allumés pendant 20 heures !

Ce processus, appelé bio-climatisation, est au cœur des politiques d'aménagement prônant un retour de la nature en ville.

DES RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN...

Édition Terre Vivante
"J'économise l'eau à la maison"
"Le guide de l'habitat sain et naturel"

Guides ADEME
"40 trucs et astuces pour économiser l'eau chez soi"
"Être éco-citoyen à la maison"
"Réduire sa facture d'électricité"
"Garder son logement frais en été"

PAO / CDH Ville et Agglomération d'Agen - Ne pas jeter sur la voie publique

RÉCUPÉRER L'EAU DE PLUIE

POUR ARROSER SON JARDIN
ET LUTTER CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS

Parmi les conséquences du dérèglement climatique, l'augmentation de la fréquence des îlots de chaleur urbains est un phénomène inquiétant pour les habitants des villes. Ces importantes vagues de chaleur, aux conséquences sanitaires non négligeables, sont dues à une forte température de l'air extérieur couplée à un urbanisme spécifique : places bétonnées, parkings asphaltés, immeubles avec façades au sud, absence ou manque d'eau et de végétation dans les espaces publics, etc.

Un des moyens de lutter contre ces îlots de chaleur urbains est la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie, permettant de rafraîchir l'air extérieur et donc de réduire les besoins énergétiques de climatisation.

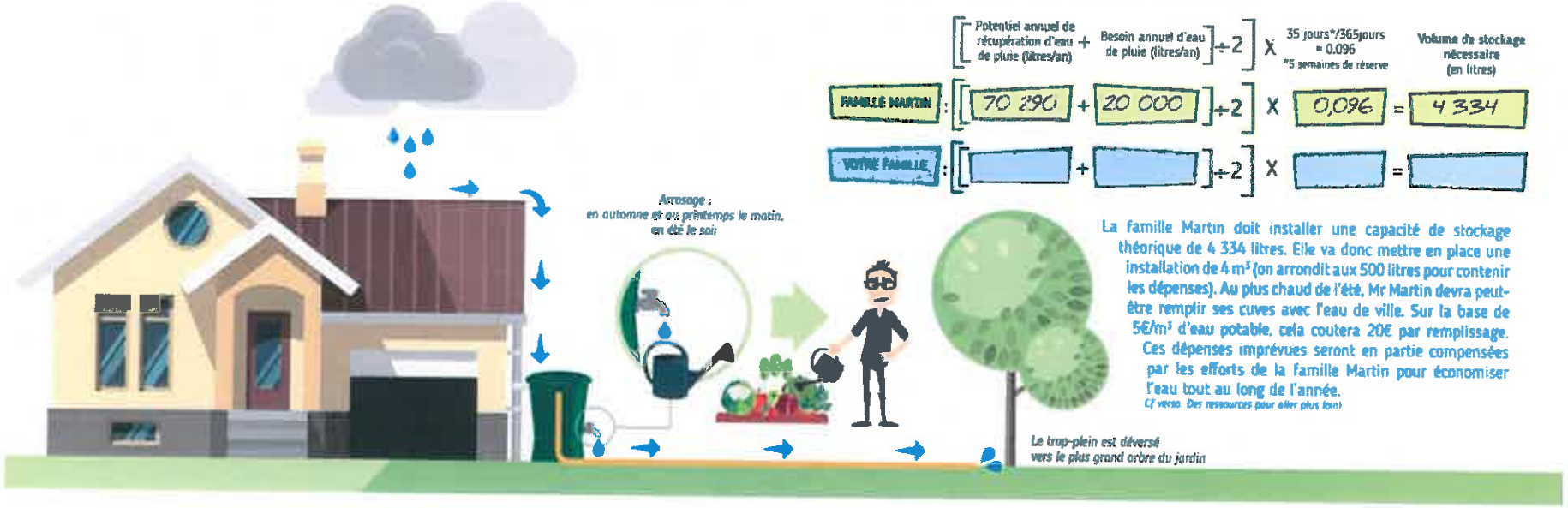
Cette action permet également de préserver la ressource en eau, très fortement menacée pendant la période estivale, puisque cette eau de pluie, gratuite, peut servir pour de nombreux usages domestiques, dont l'arrosage du jardin.

La famille Martin habite une maison de 110 m² au sol et possède un potager de 100 m². Elle habite près d'Agen, dans la campagne, où il tombe chaque année environ 710 mm de précipitations (source Météo France). Elle souhaite récupérer les eaux de pluie pour arroser son potager, non seulement pour se faire plaisir en mangeant de bons produits sains à maturité, mais aussi pour rafraichir son jardin en été.

CALCUL DU VOLUME D'EAU DE PLUIE RECUPERABLE

Le volume d'eau de pluie récupérable dépend évidemment du niveau de précipitations, mais aussi de la surface de captage et du type de toiture. La surface de captage correspond à la surface au sol de la maison, quelle que soit l'inclinaison de la toiture. Ensuite, un coefficient de perte est attribué en fonction du type de toiture : 0,9 pour un toit en tuile, 0,8 pour un toit ondulé et 0,6 pour un toit plat. Enfin la hauteur de précipitations dépend des années et des départements français. En moyenne en Lot-et-Garonne, il faut compter environ 800 mm/an (source Météo France).
Ce qui nous donne la formule de calcul suivante pour la famille Martin :

	Quantité de pluie reçue en une année en mm (710 mm sur Agen)		Surface de toiture (en m²)		Coefficient de perte Toit en tuile : 0,9 Toit ondulé : 0,8 Toit plat : 0,6		Volume d'eau récupéré (en litres/an)
FAMILLE MARTIN	710	X	110	X	0,9	=	70 290
VOTRE FAMILLE		X		X		=	



ESTIMATION DES BESOINS EN EAU POUR L'ARROSAGE DU JARDIN

En matière de potager on considère généralement qu'une surface de 50 m² par personne est nécessaire. Pourtant, le type de potager le plus répandu en France s'étend sur 100 m² en moyenne. Bien organisé et bien conduit, il permet de récolter une bonne partie de l'année des légumes frais pour une famille de 4 personnes. Haricots, petits pois, courgette, tomates, salades, blettes et légumes racines comme les carottes, les betteraves,les navets et les radis y occuperont une place de choix, sans oublier les petits fruits comme les fraises ou les framboises.
Un tel potager demande environ 300 heures de travail par an (soit un peu plus d'une heure tous les deux jours). **Les besoins en eau sont de l'ordre de 200 litres/m² par an.**
Estimons les besoins en eau pour l'arrosage du potager de la famille Martin :

	Surface du potager (en m²)		Besoin en arrosage (potager = 200 litres/m²/an)		Besoin en eau de pluie (litres/an)
FAMILLE MARTIN	100	X	200	=	20 000
VOTRE FAMILLE		X		=	

CAPACITÉ DE STOCKAGE À METTRE EN PLACE

Suivant les régions, on estime qu'il faut compter une autonomie d'environ 3 à 6 semaines de précipitations pour faire face aux périodes de sécheresse.
Nous prendrons 5 semaines d'autonomie dans notre calcul.

	[Potentiel annuel de récupération d'eau de pluie (litres/an) + Besoin annuel d'eau de pluie (litres/an)] ÷2		35 jours*/365jours = 0.096 *5 semaines de réserve		Volume de stockage nécessaire (en litres)
FAMILLE MARTIN	[70 290 + 20 000] ÷2	X	0,096	=	4 334
VOTRE FAMILLE	[+] ÷2	X		=	

La famille Martin doit installer une capacité de stockage théorique de 4 334 litres. Elle va donc mettre en place une installation de 4 m³ (on arrondit aux 500 litres pour contenir les dépenses). Au plus chaud de l'été, Mr Martin devra peut-être remplir ses cuves avec l'eau de ville. Sur la base de 5€/m³ d'eau potable, cela coutera 20€ par remplissage. Ces dépenses imprévues seront en partie compensées par les efforts de la famille Martin pour économiser l'eau tout au long de l'année.
Cf verso. Des ressources pour aller plus loin