

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DURABLE

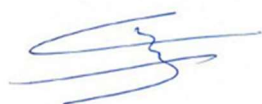
REVISION GENERALE

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	
Modification simplifiée n°8 du PLUi (MS8)	8 décembre 2017	/	1 ^{er} mars 2018	
Révision allégée n°1 du PLUi (RA1)	7 décembre 2017	28 juin 2018	14 février 2019	
Modification simplifiée n°9 du PLUi (MS9)	22 octobre 2018	/	14 février 2019	
Modification n°3 du PLUi (M3)	21 décembre 2018	/	20 juin 2019	
Modification simplifiée n°10 du PLUi (MS10)	8 mars 2019	/	20 juin 2019	
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



Nota :

Pour une lecture d'ensemble des dispositions réglementaires applicables dans une zone ou un secteur, il est nécessaire de se reporter :

- d'une part, au titre 2 du règlement qui définit les dispositions applicables à toutes les zones,
- et d'autre part, au chapitre du règlement propre à la zone ou au secteur concerné.

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	227
Annexe 1 : Carte de repérage des routes pour l'application des articles 6 du règlement	228
Annexe 2 : Palette chromatique pour les enduits de façades (articles 11 du règlement)	229
Annexe 3 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement	230
Annexe 4 : Schémas illustratifs de certaines dispositions du règlement	235
Annexe 5 : Palette végétale d'essences locales pour les haies et recommandations paysagères	242
Annexe 6 : Préconisations pour la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins	243

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-Balermie
- 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 avoisnants, 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'Agén-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.
- **Dans le périmètre de la zone de bruit autour de l'hôpital La Candélie,** sont interdites les constructions à usage d'habitation. *(Modification n°3 du PLUi – approuvée le 20/06/2019)*
- **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 accueillir 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 liées 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 réglementation 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 réglementation 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 dirigée 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'intégreront 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, vêtue, 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 (boîtiers, 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. *(Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)*
- 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.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UA, UA1, UA2, UAa

CARACTERE DES ZONES

Zones urbaines des centralités des villes et des bourgs.

La zone UA1 englobe les espaces centraux et faubourgs de la ville d'Agen compris dans le secteur "centre-ville" de l'AVAP.

La zone UA2 englobe les espaces centraux et faubourgs de la ville d'Agen compris dans le secteur "d'intégration paysagère" de l'AVAP.

La zone UAa englobe les faubourgs du centre d'Agen situés hors du périmètre de l'AVAP.

La zone UA englobe les centres-villes et centres-bourgs des autres communes.

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 UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

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

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

Dans les zones UA1 et UA2, sont interdits les travaux de constructions, de démolitions, d'installations et d'aménagements de sols spécifiés par le règlement de l'AVAP d'Agen.

Le long des voies identifiées comme "Linéaire de commerces et services de proximité protégé", le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination d'artisanat ou de commerce, est interdit sauf s'il vise une ou plusieurs des destinations suivantes :

- les destinations désignées ci-dessus,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA2 - 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.

- **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :
 - à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds,
- **Sur le territoire d'Agen, en dehors du périmètre de la ZACOM " centre-ville " délimitée par le SCOT du Pays de l'Agenais, les constructions à destination d'activités de commerce** sont admises à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 1.500 m².
- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi (pièces 3.1 à 3.3),** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.
- **Dans les Secteurs de mixité sociale de l'habitat,** les opérations d'aménagement et de constructions qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition de mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".
- **Le long des voies identifiées comme "Linéaire de commerces et services de proximité protégé",** l'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination d'artisanat ou de commerce, est admis aux conditions suivantes :
 - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'artisanat ou commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue, doivent être maintenus,
 - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE UA3 - 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.
- Les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré, ou le cas échéant être réalisés en câbles torsadés placés le long des façades de manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UA6 - 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 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.2 Dispositions particulières

L'application des dispositions particulières suivantes est admise ou sera imposée dans un souci d'harmonisation des projets avec le contexte urbain existant et dans le respect des continuités visuelles de fronts bâtis le long des voies et emprises publiques (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

L'alinéa a) ci-dessous s'applique dans les zones UA1 et UA2 comprises dans le périmètre de l'AVAP d'Agen. Les alinéas b) et suivants s'appliquent aux autres zones et hors du périmètre de l'AVAP.

a) Cas des terrains compris dans le périmètre de l'AVAP d'Agen :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant la logique d'implantation des constructions environnantes et sur l'unité foncière.

Des retraits d'implantation peuvent être admis ou imposés :

- si cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de clôture, des constructions, des espaces libres ou des plantations de valeur patrimoniale reconnue par l'AVAP ou par une autre réglementation,
- dans le cas de bâtiments institutionnels et de bâtiments d'intérêt public.

L'implantation de constructions sur des terrains issus d'un découpage ou d'un remaniement parcellaire, doit permettre la constitution d'un ensemble bâti privilégiant les implantations à l'alignement ou en faible retrait, et la création de jardins ou d'espaces boisés en cœur d'îlot.

b) Cas d'adaptations au contexte bâti existant :

- Lorsque les constructions existantes voisines, situées du même côté de la voie que le terrain d'opération, sont implantées en recul des voies et emprises publiques, la construction projetée doit être implantée :
 - . soit dans l'alignement de ces constructions existantes si le recul est uniforme,
 - . soit dans l'alignement d'une des constructions existantes limitrophes, si le recul est variable.
- Lorsque seule une des constructions existantes limitrophe au terrain d'opération est implantée en recul des voies et emprises publiques, la construction projetée doit être implantée :
 - . soit dans l'alignement de cette construction existante,
 - . soit à l'alignement de la voie ou emprise publique.

c) Cas d'extensions de constructions existantes ou de constructions sur un terrain déjà bâti :

- L'extension d'une construction existante peut se faire :
 - . soit en appliquant les dispositions du paragraphe b) ci-dessus,
 - . soit en conservant un recul identique à la construction existante,
 - . soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
 - . soit 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.
 - Les projets de constructions neuves sur un terrain déjà bâti sont soumis aux mêmes dispositions que les extensions de constructions.
- Toutefois, les constructions à usages d'annexes (piscines, garages, ...) peuvent être implantées à l'arrière de la construction existante, quelque soit la longueur de terrain occupée en façade de voie ou d'emprise publique.

d) Cas d'adaptations au contexte foncier et paysager existant :

Un alignement particulier peut être substitué à l'alignement des voies et emprises publiques ou sera imposé, dans les cas suivants :

- lorsque cela permet de préserver une cour ou un jardin privé, existant sur le terrain même de l'opération et donnant sur voie ou emprise publique,
- lorsque cela permet de préserver un espace privé à usage commun, assurant la desserte du terrain d'opération ou de plusieurs terrains,
- dans le cas des constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation, du type parvis,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

Dans ces cas, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace privé ou public à préserver ou à mettre en valeur, ou le cas échéant dans la continuité des constructions existantes limitrophes.

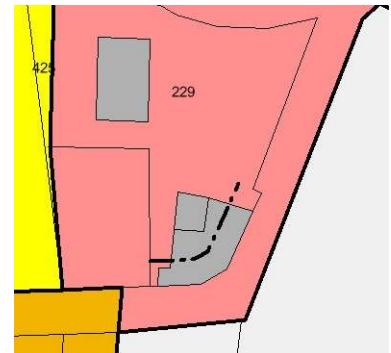
e) Cas des terrains non bâtis ayant une longueur de façade sur voie ou emprise publique égale ou supérieure à 30 mètres :

Dans ce cas, un recul partiel du bâti implanté par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, est admis à condition que ce recul respecte les dispositions suivantes :

- . sa profondeur par rapport à la voie ou à l'emprise publique doit être inférieure ou égale à 5 m,
- . et le linéaire en recul de la façade sur voie doit être inférieur à la moitié de la longueur sur voie.

f) St Hilaire de Lusignan - cas de la ligne d'implantation particulière figurant au Document Graphique du règlement à Cardonnet (extrait ci-contre) :

L'implantation de constructions par rapport à la voie communale doit respecter l'alignement défini par cette ligne, fixée à 5 mètres de la limite de la voie, ou bien se situer en recul par rapport à cet alignement.



ARTICLE UA7 - 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 Dispositions dans les zones UA1 et UA2 : *(Modification simplifiée n°9 du PLUi – approuvée le 14/02/2019)*

Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes privilégieront une implantation :

- en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, de manière à préserver la continuité visuelle du front bâti existant le long des voies et emprises publiques, ou à s'insérer dans cette continuité,
- dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain, de manière à privilégier dans les parties arrières des terrains le maintien ou la création d'espaces libres, ainsi que l'implantation de constructions de faible hauteur (constructions annexes et parties de constructions principales limitées à un rez de chaussée).

Des retraits d'implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être admis ou imposés :

- si cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de clôture, des constructions, des espaces libres ou des plantations de valeur patrimoniale reconnue par l'AVAP ou par une autre réglementation,
- si cela permet une meilleure insertion de la construction projetée dans son contexte urbain (tel qu'un angle de rue) ou pour tenir compte de l'organisation du bâti existant sur l'unité foncière.
- dans le cas de bâtiments institutionnels et de bâtiments d'intérêt public.

7.2 Dispositions dans la zone UA et la zone UAa *(cf. schéma illustratif en annexe 4)* :

▪ Dispositions générales :

- Dans une bande A de 18 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
En cas de recul, la distance d'implantation par rapport aux limites séparative sera au moins égale à 3 mètres.
- Dans une bande B comprise entre 18 mètres et la limite de fond de terrain :
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives,
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :
 - . soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à planter.

▪ **Dispositions particulières :**

- Dans la bande A définie à l'alinéa 7.2, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut ne pas être appliquée dans les cas suivants :
 - en cas d'extension d'une construction existante non implantée sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée avec un recul identique ou supérieur à la construction existante par rapport à la limite séparative,
 - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLUi ou par une autre réglementation,
 - dans le cas d'une construction à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'impossibilité technique ou de difficulté architecturale significative du fait de la topographie naturelle du terrain d'implantation ou du terrain limitrophe (talus ...).
- Les limites de 18 mètres de la bande A définies à l'alinéa 7.2 précédent ne s'applique pas :
 - en cas de recul d'implantation de la construction, justifié par son adaptation aux contextes bâti, d'extension, paysager ou foncier existants, tel que définis à l'article UA6. Dans ce cas, la distance de 18 mètres pourra être augmentée de l'équivalent du recul d'implantation appliqué par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
 - en cas de besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans la bande A définie à l'alinéa 7.2, une implantation en ordre continu sur les limites séparatives latérales, sera imposée si cela permet de préserver la continuité visuelle du front bâti existant le long de la voie ou de l'emprise publique.
- Sur la commune de Bon Encontre, dans la bande B définie à l'alinéa 7.2, les constructions de logements locatifs conventionnés, dont la hauteur n'excède pas 9 m (mesurée à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère) seront implantées :
 - . soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe.

ARTICLE UA8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux, et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite de moitié si le gabarit des constructions (réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade,...), l'orientation des constructions ou leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permettent de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

De plus dans les zones UA1 et UA2, cette distance peut être réduite :

- si cela contribue au respect des logiques d'implantation des constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les terrains environnants,
- ou si cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de clôture, des constructions, des espaces libres ou des plantations de valeur patrimoniale reconnue par l'AVAP ou par une autre réglementation.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA10 - 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*".

10.1 Dispositions dans les zones UA1 et UA2 comprises dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

■ Cas des constructions existantes

Les surélévations sont possibles à condition de respecter ou le cas échéant d'améliorer les silhouettes bâties vues depuis les voies et de ne pas dépasser de plus de 1 étage la moyenne des constructions voisines. (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

■ Cas des constructions neuves

La hauteur de la construction projetée et la volumétrie de sa toiture doivent s'inscrire sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur, de l'épannelage et des rives de toitures des constructions mitoyennes.

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser de plus de 1 étage la moyenne des constructions voisines.

Dans la zone UA1, toute construction neuve donnant sur rue doit comporter au minimum un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

■ Cas des bâtiments institutionnels et des bâtiments d'intérêt public

Les dispositions prévues ci-avant pour les constructions existantes et les constructions neuves peuvent ne pas être appliquées dans le cas de bâtiments institutionnels et de constructions d'intérêt public, lorsque les nécessités de service public justifient une volumétrie particulière ou que leur fonction justifie une expression architecturale particulière.

Conformément au règlement de l'AVAP, les hauteurs et les volumes des bâtiments institutionnels et des bâtiments d'intérêt public créés seront déterminés en fonction des éléments fournis par un diagnostic urbain justifié relatif à chaque opération.

10.2 Dispositions générales dans la zone UAa

- Pour les constructions situées dans la bande A définie à l'article 7 précédent, la hauteur maximale, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - 15 mètres pour les constructions situées en bordure de voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 10 mètres.
 - 12 mètres pour les constructions situées en bordure de voies et emprises publique d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres et supérieure à 8 mètres,
 - 10 mètres pour les constructions situées en bordure de voies et emprises publique d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres.
- Pour les constructions situées dans la bande B définie à l'article 7 précédent, la hauteur maximale, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est de 9 mètres

10.3 Dispositions générales dans la zone UA

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- sur les territoires d'Astaffort, Bon-Encontre, Le Passage, Laplume, Sérignac sur Garonne : 12 mètres
- sur les territoires d'Aubiac, Boé, Castelculier, Caudecoste, Cuq, Colayrac, Lafox, Layrac, Moirax, St-Hilaire de Lusignan, Ste Colombe-en-Bruilhois : 9 mètres
- sur les territoires de Bajamont, Brax, Estillac, Fals, Roquefort, Sauvagnas, St-Caprais-de-Lerm, Sauveterre-St-Denis, St Nicolas de la Balermie, St Pierre-de-Clairac, St Sixte : 7,5 mètres.

10.4 Dispositions particulières applicables en zones UAa et UA

- Une hauteur différente de celle indiquée aux alinéas 10.2 et 10.3 précédents sera admise ou imposée, si cela permet d'assurer la qualité d'insertion du projet dans les ensembles bâtis et urbains existants.
Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée sera le plus souvent ajustée à la hauteur d'une des rives des constructions voisines existantes, le long de la voie ou emprise publique qui dessert la construction, ou le cas échéant adaptée au contexte urbain particulier (telle que les bastides).
- Sauf si cela remet en cause la qualité d'insertion du projet dans le paysage bâti existant telle que définie ci-dessus, les hauteurs maximales prescrites aux alinéas 10.2 et 10.3 précédents peuvent être augmentées de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser ou de finaliser un niveau supplémentaire.
- Les hauteurs maximales prescrites aux alinéas 10.2 et 10.3 précédents peuvent être dépassées de 3 mètres, dans la limite de 12 mètres maximum en zone UA et de 15 mètres maximum en zone UAa, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, la hauteur maximale la plus élevée, telle que prescrite à l'alinéa 10.2 précédent, pourra être appliquée le long de la seconde voie sur une distance maximale de 18 mètres.

ARTICLE UA11 - 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 Dispositions dans les zones UA1 et UA2 comprises dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans les zones UA et UAa, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues aux alinéas 11.2 à 11.9 suivants.

11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions

L'aspect extérieur des projets de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain de la ville, du bourg ou du quartier, et à l'intérêt architectural des constructions existantes.

Les caractéristiques à prendre en compte sont :

- le mode d'implantation des constructions limitrophes, dans les conditions fixées à l'article 6,
- la hauteur des constructions voisines, dans les conditions fixées à l'article 10,
- les rythmes horizontaux (hauteur des niveaux, continuité de bandeaux soulignant les niveaux,...),
- les proportions des ouvertures (portes et fenêtres).

11.3 Travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions anciennes

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale doivent respecter le caractère original 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.

11.4 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.
- Sont interdits :
 - les placages ou bardages d'aspect plastique ou métallique,
 - l'installation de climatiseurs en saillie des façades vues depuis les voies et emprises publiques,
 - l'installation des caissons des mécanismes de fermeture des volets roulants et rideaux de fer du côté extérieur des constructions, sur les façades vues depuis les voies ou emprises publiques.
- Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
 - fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
 - ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements sur la façade concernée,
 - baies de vérandas et baies de constructions à destination commerciale ou d'équipement,
 - baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.5 Aspect des façades et aménagements commerciaux

- Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines d'expositions, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.
- Ces aménagements et éléments doivent s'inscrire dans le cadre de l'identité architecturale et de la composition de l'ensemble de la façade de la construction dans laquelle ils s'insèrent.
Doivent notamment être respectées les prescriptions suivantes :
 - le rythme de percements (portes, vitrines) doit être harmonisé avec celui de la façade existante,
 - les éléments de modénature et de décor des façades ne doivent pas être masqués,
 - les éventuelles entrées non commerciales d'immeubles (portes ou porches), permettant l'accès aux étages ou aux arrières de la construction, doivent être préservées.

11.6 Aspect des toitures

- Les toitures doivent comporter un minimum de 2 versants d'une pente comprise entre 30% et 40%. Les toitures comportant à un seul versant sans admises dans le cas d'annexes implantées en limite séparative.
Des pentes différentes sont admises :
 - . 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 doivent être couvertes de tuiles de couleur terre cuite.
Des matériaux et couleurs différentes sont admises :
 - . en cas de réfection ou d'extension d'une toiture couverte de matériaux d'un aspect différent,
 - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées.

- Les toitures d'une volumétrie et d'un aspect différents de ceux indiqués aux paragraphes précédents, 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, ainsi que les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.
- Les fenêtres de toits, destinées à éclairer les combles, doivent être intégrées dans la pente des toitures, sauf :
 - . en cas de restauration d'une toiture comportant des ouvertures existantes d'aspect différent (telles que lucarne, chiens-assis)
 - . ou 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.

11.7 Aspect des clôtures

- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.
- Hauteurs et compositions des clôtures :

Sur le territoire d'Agen, les clôtures en limites de voie ou d'emprise publique doivent obligatoirement être constituées en tout ou partie d'un mur plein. La hauteur et l'aspect des clôtures seront déterminés en cohérence avec la typologie des clôtures des terrains riverains, avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositions dans les autres communes sont fixées comme suit :

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Boé, Castelsulier, Laplume, Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balmerie,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Bon-Encontre, Colayrac St Cirq, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais de Lerm, St Hilaire, Sérignac,
- 1,50 m pour les communes de Brax, Caudecoste, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Layrac, Roquefort, St Sixte, Ste Colombe,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, St Pierre de Clairac.

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur la commune de Laplume, Moirax
- 0.60 m pour les communes de Boé, Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balmerie
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Bon-Encontre, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Layrac, Ste Colombe, St Sixte, Sérignac,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Brax, Castelsulier, Estillac, Lafox, Roquefort, Sauvagnas, St Pierre de Clairac,.

Sur l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- des compositions différentes et hauteurs supérieures de clôture à celles indiquées ci-dessus sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété, à leur hauteur existante.
- Les murs ou parties de murs de clôture et de soutènement existants et en bon état réalisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, ...) doivent être conservés et le cas échéant restaurés selon la technique qui permettra de conserver l'aspect d'origine.
- 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.

11.8 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, soit minéral (emmarchements, pavage, dallage,...), soit végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

11.9 Cas des constructions publiques d'intérêt collectif

Sous réserve que le projet ne compromette pas l'aspect de la voie dans lequel il s'insère, des dispositions différentes de celles prévues aux alinéas 11.2 à 11.6 sont admises dans le cas de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est justifié :

- soit par un besoin de fonctionnement lié au service public,
- soit dans un objectif de traitement architectural particulier du fait du rôle structurant et/ou emblématique de l'équipement concerné dans la ville ou le bourg.

ARTICLE UA12 – 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 :
 - En UA1 : aucune obligation imposée
 - En UA2 et UAa : 1 place par logement
 - En UA dans les communes de Boé, Brax, Castelculier, Caudecoste, Fals, Layrac, Moirax, Sauveterre, Sérignac, Ste Colombe : aucune obligation imposée (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
 - En UA dans les autres communes : 1 place par logement
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
 - En UA1 : aucune obligation imposée
 - En UA2, UAa et UA : 1 place pour 3 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - En UA1 : aucune obligation imposée
 - En UA2, UAa et UA :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m². (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 100 m²
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :
 - En UA1 : aucune obligation imposée
 - En UA2, UAa et UA :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale (hors surfaces de réserves) :
 - . pas d'obligation pour les activités d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².
- 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'enseignement : pas d'obligation

- . 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UA13 - 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.

- Au moins 30% de la superficie de la bande B définie à l'article UA7 doit être conservée en espaces verts.
- Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.
Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UB, UBa, UBb, UBc, UBr

CARACTERE DES ZONES

Zones urbaines péricentrales, de tissus bâtis variés continus ou discontinus.

La zone UBa englobe les abords des avenues Jean Bru et Colmar sur le territoire d'Agen.

La zone UBb englobe les espaces compris dans la ZAC Agen-Sud sur le territoire d'Agen.

La zone UBc englobe le quartier de Montanou sur le territoire d'Agen.

La zone UBr englobe les terrains concernés par la zone de protection éloignée (Z2) résultant de l'application de la servitude PM2 à Bon-Encontre.

La zone UB englobe les autres espaces périurbains.

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 UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- dans le secteur ZA de la ZAC Agen-Sud classée en UBb, les constructions à destination unique d'habitat,
- dans la zone UBr, les constructions et installations désignées au règlement Z2 de la servitude PM2, notamment la création de nouveaux logements et les nouvelles constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

ARTICLE UB2 – 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.

- **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :
 - à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds.
- **Sur le territoire d'Agen, en dehors du périmètre de la ZACOM "entrée de ville Sud" délimitée par le SCOT du Pays de l'Agenais, les constructions à destination d'activités de commerce** sont admises à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 1.500 m².
- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi (pièces 3.1 à 3.3),** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.
- **Dans les Secteurs de mixité sociale de l'habitat,** les opérations d'aménagement et de constructions qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition de mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".
- **Dans la zone UBr,** les extensions, reconstructions et changement de destination des constructions existantes sont soumises à des conditions spéciales, indiquées au règlement Z2 de la servitude PM2.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE UB3 - 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 UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement si le réseau existe.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UB6 – 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

Les constructions doivent être implantées en recul des emprises publiques suivantes :

- recul de 15 mètres minimum pour les constructions principales et de 10 mètres pour les annexes depuis les emprises ferroviaires, sauf dans le cas de constructions liées au service public ferroviaire,
- recul de 10 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 10 mètres minimum depuis la crête des berges des autres cours d'eau domaniaux.

6.2 Implantation par rapport aux voies et aux autres emprises publiques

▪ Dans la zone UB :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 30 mètres minimum depuis l'axe de la route de liaison Beauregard-RD813

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies suivantes sur les territoires communaux indiqués :

- RD119 (Le Passage, Brax, Sérignac)
- RD656 (Le Passage, Roquefort)
- RD931 (Le Passage, Estillac, Aubiac, Laplume)
- RD813 Est (Boé, Bon-Encontre, Castelculier, Lafox)
- RD813 Ouest (Foulayronnes, Colayrac, St Hilaire de Lusignan)
- RD13 (Foulayronnes)

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants depuis l'alignement des voies et limites d'emprises publiques :

- sur les territoires d'Agen, Brax, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, Castelculier, Estillac : 3 mètres
- sur les territoires d'Astaffort, Colayrac, Foulayronnes, Layrac, Pont du Casse : 4 mètres
- sur les autres territoires communaux : 5 mètres

▪ Dans la zone UBa :

Les constructions doivent être implantées :

- pour les terrains concernés et par rapport aux avenues Jean Bru et Colmar, au niveau des alignements particuliers figurant au Document graphique du règlement,
- pour les autres terrains et par rapport aux autres voies, avec un recul minimal de 5 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

▪ Dans les zones UBb et UBr :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

▪ Dans la zone UBc :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

6.3 Dispositions particulières

■ Dans la zone UB :

- Une implantation avec un recul moindre que ceux prescrits aux alinéas 6.1 ou 6.2, ou bien à l'alignement des voies et emprises publiques, est admise dans les cas suivants :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation avec un recul moindre que ceux prescrits aux alinéas 6.1 ou 6.2, ou bien à l'alignement des voies et emprises publiques, est admise en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de celle-ci.
- Une implantation différente de celles prescrites aux alinéas 6.1 ou 6.2 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.

■ Dans la zone UBa :

Dans le cas d'un terrain concerné par un alignement particulier figurant au Document graphique du règlement, une implantation différente de celle prescrite à l'alinéa 6.2 est admise dans les cas suivants :

- en cas de construction nouvelle à implanter à l'arrière d'une construction existante sur le même terrain, par rapport aux avenues Bru ou Colmar,
- en cas d'extension réalisée dans le prolongement d'une construction existante, à condition d'être en recul de la limite d'alignement indiquée au Document graphique,
- en cas de besoin lié à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

■ Dans la zone UBb :

Une implantation différente de celles prescrites à l'alinéa 6.1 ou 6.2 est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'une construction existante non implantée selon la disposition générale prévue à l'alinéa 6.2, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de celle-ci,
- en cas de besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,

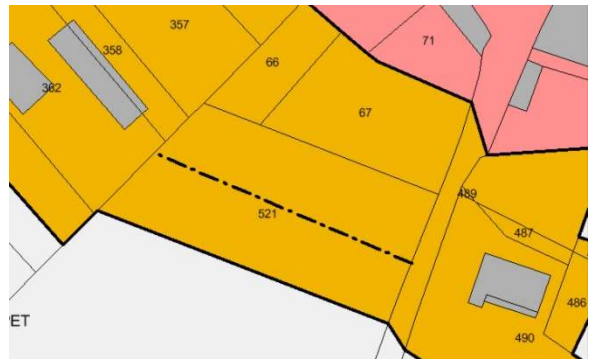
ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 Dispositions générales

■ Dans les zones UB et UBr :

- Dans une bande A de 20 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les limites séparatives (territoires d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, Castelculier),
 - soit sur une seule limite séparative (autres territoires communaux),
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans une bande B comprise entre 20 mètres et la limite de fond de terrain :
 - les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres mesurés au droit de la limite séparative peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives,
 - les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :
 - . soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à planter.
- Commune de Laplume - cas de la ligne d'implantation particulière figurant au Document Graphique du règlement en partie sud du bourg (extrait ci-contre) :
 Sur les terrains concernés, les constructions principales seront implantées dans le sens de la longueur sur la ligne d'implantation, ou bien sur une ligne parallèle décalée de 2 mètres maximum. Les constructions annexes ne sont pas soumises à cette disposition.



■ Dans la zone UBa :

- Dans une bande A de 30 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les limites séparatives,
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans une bande B comprise entre 30 mètres et la limite de fond de terrain :
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives,
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :
 - . soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à planter.

▪ **Dans la zone UBb :**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en recul, la distance de recul sera au moins égale à :

- dans le secteur ZA de la ZAC Agen-Sud : 5 mètres par rapport aux limites séparatives
- dans le secteur ZB de la ZAC Agen-Sud :
 - . 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales,
 - . la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, par rapport aux limites séparatives postérieures.

▪ **Dans la zone UBc :**

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

En cas d'implantation en recul, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

▪ **Dans la zone UB :**

- La limite de 20 mètres de la bande A définie à l'alinéa 7.1 précédent ne s'applique pas :
 - en cas de besoin lié à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
 - 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.
- Le long des voies le long desquelles s'appliquent un recul minimal des constructions de 10 mètres tel qu'indiqué à l'article UB6, la profondeur de la bande A définie à l'alinéa 7.1 précédent est portée à 25 mètres.
- Dans la bande A définie à l'alinéa 7.1 précédent, une implantation sur au moins une limite séparative ou bien en ordre continu sur les limites séparatives latérales, sera imposée si cela permet de préserver la continuité visuelle du front bâti existant le long de la voie ou de l'emprise publique.

▪ **Dans la zone UBa :**

La limite de 30 mètres de la bande A définie à l'alinéa 7.1 précédent ne s'applique pas :

- en cas de besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- 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.

▪ **Dans l'ensemble des zones :**

Une implantation avec un recul moindre qu'indiqué à l'alinéa 7.1 est admise en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE UB8 - 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*".

▪ Dans les zones UB, UBa, UBc et UBr :

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux, et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite de moitié si le gabarit des constructions (réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade,...), l'orientation des constructions ou leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permettent de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

▪ Dans la zone UBb :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB10 – 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*".

10.1 Dispositions générales

▪ Dans la zone UB et UBr :

– sur le territoire d'Agen :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 18 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les territoires du Passage, de Boé, de Bon-Encontre :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 12 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les territoires de Colayrac, Foulayronnes, Castelculier, Lafox, Layrac, Pont du Casse, Astaffort:

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 9 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les autres territoires communaux :

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 7,5 mètres.

▪ Dans la zone UBa : La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 21 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

▪ Dans la zone UBb : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne doit pas excéder 15 mètres.

▪ Dans la zone UBc : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne doit pas excéder 18 mètres.

10.2 Dispositions particulières

▪ Dans les zones UB et UBa :

- Sur la commune de Moirax, dans le cas des terrains situés à l'intérieur du Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise Notre-Dame, la hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.
- Sauf dans le cas ci-dessus à Moirax, les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être augmentées de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser ou de finaliser un niveau supplémentaire.
- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être dépassée de 3 mètres, dans la limite de 15 mètres maximum en zone UB et de 21 mètres maximum en zone UBa, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans la zone UBc :

La hauteur maximale des constructions peut être dépassée en cas d'extension d'une construction existante qui dépasse déjà cette hauteur, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UB11 – 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 Principes généraux d'insertion des constructions neuves dans le contexte bâti existant (dans les zones UB et UBr uniquement)

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie. Les caractéristiques à prendre en compte sont :
 - le mode d'implantation des constructions limitrophes,
 - les rythmes horizontaux (hauteur des niveaux, corniches, continuité de bandeaux soulignant les niveaux, ...),
- Dans les séquences de voie présentant une unité architecturale, la volumétrie et la composition des façades des nouvelles constructions doivent assurer la continuité d'aspect de l'existant, ou le cas échéant ménager la transition entre cette unité architecturale et les constructions limitrophes qui n'en font pas partie.

11.2 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.

11.3 Aspect des façades

- En zones UB et UBr, 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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
 - d'aspect plastique,
 - d'aspect métallique, sauf dans les zones UBa et UBB et 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 ...).

11.4 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 : Agen, Aubiac, Caudecoste, Fals, Laplume, Marmont-Pachas, Moirax, Pont du Casse, Roquefort, Sauvagnas, Sauveterre, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Hilaire, St Nicolas, St Pierre de Clairac, St Sixte.

11.5 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.
- Hauteurs et compositions des clôtures

Dans la zone UBb, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 0,5 mètre, et la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les dispositions dans les autres zones sont fixées comme suit :

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Castelculier, Laplume, Marmont-Pachas, Sauveterre, Sérignac, St Nicolas de la Balermie,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Boé, Bon-Encontre, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire, Ste Colombe
- 1,50 m pour les communes de Agen, Brax, Caudecoste, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Layrac, Roquefort, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, St Pierre de Clairac

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur les communes de Laplume et Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Bon-Encontre, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Layrac, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Agen, Astaffort, Boé, Brax, Castelculier, Estillac, Lafox, Roquefort, Sauvagnas, St Pierre de Clairac.

Dans l'ensemble de ces zones, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- Les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- Les murs ou parties de murs de clôture et de soutènement existants et en bon état réalisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, ...) doivent être conservés et le cas échéant restaurés selon la technique qui permettra de conserver l'aspect d'origine.
- 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 doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE UB12 - 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 : 1 place 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 pour 2 chambres

- Pour les constructions à destination de bureaux :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
- maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m². (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

- . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
- . 1 place 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) :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
- maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².

- Pour les constructions à destination d'activité artisanale (hors surfaces de réserves) :

- . pas d'obligation pour les activités d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
- . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².

- 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UB13 - 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 les zones UB, UBa, UBc :**

- Au moins 15% 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.

- Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.

Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

▪ **Dans la zone UBb :**

Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.

Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire. En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UC, UCa, UC2

CARACTERE DES ZONES

Zones urbaines diversifiées, de tissus bâtis généralement discontinus.

La zone UC2 englobe les espaces compris dans le secteur "*d'intégration paysagère*" de l'AVAP d'Agen.

La zone UCa englobe les espaces partiellement bâtis d'habitat situés au sein du secteur d'activités économiques de Trignac - La Tuque à Castelculier.

La zone UC englobe les autres espaces de tissus bâtis diversifiés.

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 UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- Dans la zone UCa, les constructions nouvelles à destination d'habitat sauf lorsqu'elles constituent une extension ou une annexe d'une habitation existante.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

Dans la zone UC2, sont interdits les travaux de constructions, de démolitions, d'installations et d'aménagements de sols spécifiés par le règlement de l'AVAP d'Agen.

ARTICLE UC2 - 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.

- **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :
 - à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds,
 - dans les cas de création ou d'extension d'activités commerciales, à condition de la surface de vente totale de l'ensemble commercial considéré soit inférieure ou égale à 300 m²,
 - de ne pas se situer en zone UCa.
 - dans la zone UC2 dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à une activité ou un équipement existants.
- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi (pièces 3.1 à 3.3)**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.
- **Dans la zone UC, les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition de respecter les densités minimales de constructions prévus à l'intérieur des secteurs délimités à la pièce 3.2 "Orientations d'Aménagement et de Programmes en matière d'Habitat".
- **Dans les Secteurs de mixité sociale de l'habitat**, les opérations d'aménagement et de constructions qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition de mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.
- **Dans la zone UC2**, les constructions nouvelles (hors annexes et extensions du bâti existant) sont admises à condition :
 - d'être desservies par une voie existante,
 - que les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sols éventuellement rendus nécessaires soient aussi limités que possible, de manière à ne pas constituer un élément singulier dans le paysage des coteaux de l'Ermitage.

ARTICLE UC3 - 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.
- **Dispositions particulières :**
 - Dans la zone UC sur la commune de Layrac, les voies nouvelles créées pour permettre une opération en cœur d'îlot peuvent être admises avec une largeur d'emprise limitée à 5 m dans les cas suivants : voies en impasse d'une longueur limitée à 150 m et aménagée en plateau partagé (type zone de rencontre ...)

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

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UC6 - 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 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux depuis les limites d'emprises ferroviaires,
- recul de 10 mètres minimum sur les territoires d'Agen, de Boé, de Bon-Encontre, du Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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 autres 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 :
 - dans la zone UC2, pour respecter la logique d'implantation des constructions environnantes et sur l'unité foncière. Une implantation et un alignement particuliers de la construction pourront être admis ou imposés :
 - . si cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de clôture, des constructions, des espaces libres ou des plantations de valeur patrimoniale reconnue par l'AVAP ou par une autre réglementation
 - . dans le cas de bâtiments institutionnels et de bâtiments d'intérêt public.
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 UC7 - 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.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative latérale,
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 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 3 mètres.
- 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 UC8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux, et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite si le gabarit des constructions (par exemple réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade, ...), l'orientation des constructions et leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permet de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (cf. schéma illustratif en annexe 4).

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC10 - 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*".

10.1 Dispositions dans les zones UC et UCa

▪ Dispositions générales :

– sur le territoire d'Agen :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 15 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les territoires du Passage et de Bon-Encontre:

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 12 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les territoires de Boé, Colayrac, Foulayronnes, Layrac : (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 9 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les autres territoires communaux :

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- La hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.1 précédent peut être augmentée de 1 mètre maximum, si cela permet de réaliser (ou finaliser) un niveau supplémentaire.
- La hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.1 précédent peut être dépassée de 3 mètres, dans la limite de 15 mètres maximum sur le territoire d'Agen et de 12 mètres maximum sur les autres territoires communaux, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

10.1 Dispositions dans la zone UC2

- Les surélévations sont interdites dans les cas prévus dans le règlement de l'AVAP.
- Les constructions principales ne peuvent excéder dépasser 2 niveaux apparents (R+1), considérés au point le plus bas du sol naturel périphérique

Une hauteur différente est admise pour les bâtiments institutionnels et les constructions d'intérêt public, lorsque les nécessités de service public justifient une volumétrie particulière ou que leur fonction justifie une expression architecturale particulière.
- 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.

ARTICLE UC11 - 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 Dispositions dans la zone UC2 comprise dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans les zones UC et UCa, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues aux alinéas 11.2 à 11.7 suivants.

11.2 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.

11.3 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 réfléchissantes, 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 ...).

11.4 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 : Agen, Fals, Laplume, Marmont-Pachas, Moirax, Pont du Casse, Roquefort, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Pierre de Clairac.

11.5 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.

■ **Hauteurs et compositions des clôtures**

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Castelculier, Laplume, Marmont-Pachas, Sauveterre, Sérignac, St Nicolas de la Balermie,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Boé, Bon-Encontre, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire, Ste Colombe
- 1,50 m pour les communes de Agen, Brax, Caudecoste, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Roquefort, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Layrac, St Pierre de Clairac

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur les communes de Laplume et Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Bon-Encontre, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Agen, Astaffort, Boé, Brax, Castelculier, Estillac, Lafox, Layrac, Roquefort, St Pierre de Clairac

Pour l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

■ Dispositions particulières :

- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée type ganivelle (ou similaire), l'un ou l'autre préférentiellement doublés d'une haie vive constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).
- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- Les murs ou parties de murs de clôture et de soutènement existants et en bon état réalisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, ...) doivent être conservés et le cas échéant restaurés selon la technique qui permettra de conserver l'aspect d'origine.
- 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 doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

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 pour 2 chambres

- Pour les constructions à destination de bureaux :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
- maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m². (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

- . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
- . 1 place 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) :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
- maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente au-delà de 300 m².

- Pour les constructions à destination d'activité artisanale (hors surfaces de réserves) :

- . pas d'obligation pour les activités d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
- . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².

- 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UC13 - 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 les zones UC et UC2 :**

- Au moins 25% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensembles comportant au moins 8 logements ou lots, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert de pleine terre et/ou en aire de jeux à usage commun.
- 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.

- Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.
Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

▪ **Dans la zone UC2 :**

- Au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les choix d'implantation des constructions doit tenir compte des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes...) existants sur le terrain.
L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Les espaces non bâtis seront abondamment plantés.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UD, UD2

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire discontinu, le plus souvent non desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées

La zone UD2 englobe les espaces compris dans le secteur "d'intégration paysagère" de l'AVAP d'Agen.
La zone UD englobe les autres espaces à dominante d'habitat pavillonnaire discontinu.

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 UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- Dans la zone UD2, toute nouvelle construction sauf celles à destination d'habitat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

Dans la zone UD2, sont interdits les travaux de constructions, de démolitions, d'installations et d'aménagements de sols spécifiés par le règlement de l'AVAP d'Agen.

ARTICLE UD2 - 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.

- **Dans la zone UD, les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :
 - à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds,
 - dans les cas de création ou d'extension d'activités commerciales, à condition de la surface de vente totale de l'ensemble commercial considéré soit inférieure ou égale à 300 m².
- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi (pièces 3.1 à 3.3),** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.
- **Dans la zone UD, les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition de respecter les densités minimales de constructions prévus à l'intérieur des secteurs délimités à la pièce 3.2 "Orientations d'Aménagement et de Programmes en matière d'Habitat".
- **Dans la zone UD2,** les constructions à destination d'habitat sont admises à condition :
 - d'être desservies par une voie existante,
 - que les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sols éventuellement rendus nécessaires soient aussi limités que possible, de manière à ne pas constituer un élément singulier dans le paysage des coteaux de l'Ermitage.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE UD3 - 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 desservies par plus d'un accès depuis une même voie, sauf lorsque ces garages se situent en sous-sol ou comportent des étages.

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UD6 - 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), RD656 (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). (Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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

Dans la zone UD, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone UD2, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de l'alignement de la rue de Fonroche.

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 UD7 - 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.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative latérale, à condition que la hauteur totale de la construction ou partie de construction en limite séparative soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 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 3 mètres.
- 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 UD8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux, et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite si le gabarit des constructions (par exemple réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade, ...), l'orientation des constructions et leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permet de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UD10 - 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*".

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- Dans la zone UD, cette hauteur maximale peut être augmentée de 1 mètre maximum, si cela permet de réaliser (ou finaliser) un niveau supplémentaire.
- Dans la zone UD2, 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.

ARTICLE UD11 - 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 Dispositions dans la zone UD2 comprise dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans la zone UD, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues aux alinéas 11.2 à 11.6 suivants.

11.2 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.

11.3 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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, 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 ...).

11.4 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 : Agen, Fals, Laplume, Marmont-Pachas, Moirax, Pont du Casse, Roquefort, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Pierre de Clairac.

11.5 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.

▪ Hauteurs et compositions des clôtures

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Castelculier, Laplume, Marmont-Pachas, Sauveterre, Sérignac, St Nicolas de la Balmerme
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Boé, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, Ste Colombe, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Agen, Bon-Encontre, Brax, Caudecoste, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Roquefort, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Layrac, St Pierre de Clairac

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur les communes de Laplume et Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balmerme, Sérignac,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Bon-Encontre, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Agen, Astaffort, Boé, Brax, Castelculier, Estillac, Lafox, Layrac, Roquefort, St Pierre de Clairac,

Pour l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée type ganivelle (ou similaire), l'un ou l'autre préférentiellement doublés d'une haie vive constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).
- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- Les murs ou parties de murs de clôture et de soutènement existants et en bon état réalisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, ...) doivent être conservés et le cas échéant restaurés selon la technique qui permettra de conserver l'aspect d'origine.
- 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 UD12 - 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 UD13 - 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 UD :

- Au moins 40% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensembles comportant au moins 8 logements ou lots, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert de pleine terre et/ou en aire de jeux à usage commun.
- 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.

- Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.
Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

■ Dans la zone UD2 :

- Au moins 40% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les choix d'implantation des constructions doit tenir compte des arbres et des structures végétales (alignements, bosquets ou haies d'arbustes...) existants sur le terrain.
L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Les espaces non bâtis seront abondamment plantés.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone comprenant les emprises et les aménagements associés à de grandes infrastructures routières.

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 UE1 - 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 UE2 - 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.

- Les constructions, installations et ouvrages et aménagements divers sont admis à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à destination d'activité commerciale sont admises à condition d'être localisées sur les aires autoroutières et liées au fonctionnement de celles-ci.

Les articles UE3, UE4 et UE 5 sont sans objet ou non réglementés

ARTICLE UE6 - 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.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 - 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.

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

Les articles UE8 et suivants sont sans objet ou non réglementés

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UG, UGa, UG1, UG2

CARACTERE DES ZONES

Zone urbaine de constructions, d'installations et d'aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêts collectifs.

La zone UGa englobe les espaces compris dans la ZAC Campus Agen-Boé.

La zone UG1 englobe les espaces compris dans le secteur "*centre-ville*" de l'AVAP d'Agen.

La zone UG2 englobe les espaces compris dans le secteur "*d'intégration paysagère*" de l'AVAP d'Agen.

La zone UG englobe les autres sites d'équipements identifiés.

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 UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

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

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les habitats mobiles permanents et le stationnement de caravanes, sauf s'ils sont destinés à l'habitation des gens du voyage dans les aires aménagées à cet effet,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement de carrières ou gravières,

Dans les zones UG1 et UG2, sont interdits les travaux de constructions, de démolitions, d'installations et d'aménagements de sols spécifiés par le règlement de l'AVAP d'Agen.

ARTICLE UG2 - 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.

- **Les constructions et installations à destination d'activité commerciale ou d'entrepôt** sont admises aux conditions suivantes :
 - dans la zone UG, à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - dans la zone UGa, à condition :
 - . que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - . quelles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds.
 - . dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
 - dans les zones UG1 et UG2, à condition :
 - . d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - . que leur volume et leur aspect soient conformes aux objectifs d'intégration urbaine et paysagère et au règlement de l'AVAP d'Agen.
- **Les constructions et installations à usage d'habitat** sont admises aux conditions suivantes :
 - dans la zone UG, à condition :
 - . d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - . ou d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives,
 - . ou être destinés à l'accueil des gens du voyage dans les aires aménagées à cet effet, comprenant les locaux sanitaires et techniques nécessaires à leur fonctionnement.
 - dans la zone UGa, à condition :
 - . de se situer dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé,
 - . ou dans les secteurs ZE et ZH d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - . ou dans les secteurs ZE et ZH d'être destinés à des hébergements liés à une activité d'enseignement,
 - dans les zones UG1 et UG2, à condition :
 - . d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - . ou d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes ou hospitaliers,
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE UG3 - 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 UG4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE UG5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UG6 - 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 10 mètres minimum depuis les emprises ferroviaires, sauf dans le cas de constructions liées au service public ferroviaire,
- recul de 10 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 10 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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 peuvent être implantées à l'alignement ou en recul 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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 UG7 - 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 Dispositions dans les zones UG, UG1 et UG2

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

7.2 Dispositions dans la zone UGa

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives.

La distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative peut toutefois être admise ou imposée :

- si cela permet de préserver la continuité visuelle du front bâti existant le long de la voie ou de l'emprise publique,
- en cas de besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE UG8 - 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*".

■ Dans le secteur ZE de la ZAC Campus Agen-Boé

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

■ Dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4 m.

■ Dans les zones UG, UG1 et UG2 :

Non réglementé

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG10 - 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*".

10.1 Dispositions dans la zone UG :

▪ Dispositions générales :

- sur le territoire d'Agen :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 18 mètres.
- sur les territoires du Passage, de Boé, de Bon-Encontre :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 15 mètres.
- sur le territoire de Foulayronnes :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 12 mètres.
- sur les autres territoires communaux :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être augmentées de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser (ou finaliser) un niveau supplémentaire.
- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être dépassées de 3 mètres, dans la limite de 15 mètres maximum, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être dépassée en cas d'extension mesurée (moins de 50 % de l'emprise au sol existante) d'une construction existante qui dépasse déjà cette hauteur, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

10.2 Dispositions dans la zone UGa :

- dans le secteur ZE de la ZAC Campus Agen-Boé, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 15 mètres,
- dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 mètres,

10.3 Dispositions dans les zones UG1 et UG2 comprises dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

■ Cas des constructions existantes

Les surélévations sont interdites dans les cas prévus dans le règlement de l'AVAP.

Dans les autres cas, les surélévations sont possibles, à condition de respecter ou le cas échéant d'améliorer les silhouettes bâties vues depuis les voies et les emprises publiques.

■ Cas des constructions neuves

La hauteur de la construction projetée et la volumétrie de sa toiture doivent s'inscrire sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur, de l'épannelage et des rives de toitures des constructions mitoyennes.

■ Cas des bâtiments institutionnels et des bâtiments d'intérêt public

Les dispositions prévues ci-avant pour les constructions existantes et les constructions neuves peuvent ne pas être appliquées dans le cas de bâtiments institutionnels et de constructions d'intérêt public, lorsque les nécessités de service public justifient une volumétrie particulière ou que leur fonction justifie une expression architecturale particulière.

Conformément au règlement de l'AVAP, les hauteurs et les volumes des bâtiments institutionnels et des bâtiments d'intérêt public créés seront déterminés en fonction des éléments fournis par un diagnostic urbain justifié relatif à chaque opération.

ARTICLE UG11 - 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 Dispositions dans les zones UG1 et UG2 comprises dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans les zones UG et UGa, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues aux alinéas 11.2 à 11.7 suivants.

11.2 Insertion des constructions neuves dans le contexte bâti existant

■ Dans la zone UG :

Dans les séquences de voie présentant une unité architecturale, la volumétrie et la composition des façades des nouvelles constructions doivent assurer la continuité d'aspect de l'existant, ou le cas échéant ménager la transition entre cette unité architecturale et les constructions limitrophes qui n'en font pas partie.

■ Dans la zone UGa :

Il sera porté un soin particulier à l'aspect des constructions implantées aux entrées de la ZAC Campus Agen-Boé, notamment sur les terrains contigus aux giratoires de l'avenue de l'Atlantique et de l'avenue d'Italie.

L'architecture des constructions et le paysagement de leurs abords devront être en avec l'image d'une zone à vocation essentiellement tertiaire.

11.3 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.

11.4 Aspect des façades

- 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 réfléchissantes, 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 ...).

11.5 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,
- . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...).
- . en cas d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),

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, Pont du Casse, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm.

11.6 Aspect des clôtures

- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.
- Hauteurs maximales des clôtures :
La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,60 mètre, sauf :
 - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
 - pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations,
 - dans le cas de murs en pierre ou maçonneries existants, restaurés ou reconstruits.
- 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.

11.7 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE UG12 - 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 :
 - Dans les zones UG, UG1 et UG2 :
 - . 1 place par logement de fonction.
 - . non réglementé dans les autres cas.
 - Dans le secteur ZE de la ZAC Campus Agen-Boé, classée en zone UGa :
 - . 1 place pour 2 hébergements liés à une activité d'enseignement,
 - . 1 place par logement dans les autres cas.
 - Dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé, classée en zone UGa :
 - . 1 place pour 2 hébergements liés à une activité d'enseignement,
 - . 2 places par logement dans les autres cas.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans le secteur de modération de l'offre en stationnement ou en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

 - Dans les zones UG, UG1 et UG2 : non réglementé.
 - Dans la zone UGa :
 - . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 100 m²*(Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)*
- Pour les constructions à destination commerciale ou artisanale (hors surfaces de réserves) :

Dans le secteur de modération de l'offre en stationnement ou en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :

 - Dans les zones UG, UG1 et UG2 : non réglementé.
 - Dans la zone UGa : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de la construction*(Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)*
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
 - Dans les zones UG, UG1 et UG2 : non réglementé.
 - Dans la zone UGa :
 - . 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 :
 - Dans les zones UG, UG1 et UG2 : non réglementé.
 - Dans la zone UGa :
 - . 1 place pour 150 m² de surface de plancher dans le cas des locaux dépendant de l'Ecole Nationale de l'Administration Pénitentiaire,
 - . 1 place par classe dans les autres cas.
 - . établissements hospitaliers ou de résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UG13 - 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 UG, et dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé classé en zone UGa :**

Au moins 10% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.

- **Dans le secteur ZH de la ZAC Campus Agen-Boé classé en zone UGa :**

Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.

- **Dans le secteur ZE de la ZAC Campus Agen-Boé classé en zone UGa :**

Au moins 20% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UG15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UG16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UL, ULa, ULb

CARACTERE DES ZONES

Zone urbaine d'aménagements, d'activités et d'équipements de tourisme et de loisirs.

La zone ULa englobe les emprises du Canal latéral à la Garonne dans le centre de l'agglomération et les espaces associés aménagés ou non, qui sont en partie compris dans le périmètre de l'AVAP d'Agen.

La zone ULb englobe les sites aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés localisés sur les territoires de Layrac et de Caudecoste.

La zone UL englobe les autres sites d'activités et d'équipements de tourisme et de loisirs, comprenant le cas échéant des hébergements (parcs de loisirs, centres de loisirs, centres équestres, ensembles de gîtes, résidences de tourisme ...)

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 UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans la zone ULa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

Dans la zone ULb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'habitat permanent, sauf dans le cas prévu à l'article UL2,
- les constructions à destination d'hébergement touristique,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

Dans la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'habitat permanent, sauf dans le cas prévu à l'article UL2,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, sauf dans le cas d'un aménagement compris dans un ensemble de parc d'attraction et représentant une superficie limitée au regard de la superficie globale du site considéré,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

ARTICLE UL2 - 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.

- **Dans la zone ULa**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être liés à l'entretien, au fonctionnement, à l'exploitation ou au développement des usages (cheminements, aménagements des ports et haltes, aires de stationnements, espaces d'accueil du public...) du Canal. Dans périmètre de l'AVAP d'Agen, les travaux de constructions, de démolitions, d'installations et d'aménagements de sols devront être conformes aux dispositions du règlement de l'AVAP.
- **Dans les zones UL et ULb, les constructions à destination d'habitat permanent** sont admises aux conditions suivantes :
 - elles doivent être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site concerné,
 - dans la zone ULb, elles doivent s'insérer dans le volume global des constructions à usage d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé au celles-ci, à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie bâtie (balcons, terrasse, petit auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage,...) se rapportant à une architecture résidentielle est interdite,
- **Dans la zone UL, les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et à destination d'habitat non permanent** (à caractère saisonnier ou touristique) sont admis à condition que leur volume et leur aspect soit compatible avec le caractère du site environnant.
- **Dans les zones UL et ULb, les constructions à destination de bureaux, de commerces et services, ou d'entrepôt** sont admises à condition d'être liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au développement des activités touristiques et/ou de loisirs sur le site considéré.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis 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.

ARTICLE UL3 - 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 UL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

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

ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UL6 - 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 10 mètres minimum depuis les limites d'emprises ferroviaires,
- recul de 5 mètres minimum depuis les limites domaniales du canal latéral à la Garonne. Un recul moindre ou une implantation avec un recul moindre ou sur les limites domaniales est admis dans le cas de constructions liées à la gestion ou à la mise en valeur du canal
- recul de 20 mètres minimum depuis la crête des berges de la Garonne et du Gers,
- recul de 10 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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

Dans la zone ULa, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans les zones UL et ULb, 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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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.

ARTICLE UL7 - 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.

Dans la zone ULa, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Sur le site de zone UL localisé sur les territoires de Roquefort et d'Estillac, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles correspondent aux limites de la zone UL.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Seules s'appliquent les dispositions prévues à l'article 8 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10 - 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*".

10.1 Dispositions générales

Dans la zone ULa, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5 mètres, sauf nécessité lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

Sur le site de zone UL localisé sur les territoires de Roquefort et d'Estillac, la hauteur totale maximale des constructions est fixée comme suit :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitat,
- 15 mètres pour les constructions à destination de bureaux, d'activités commerciales ou d'entrepôt,
- non réglementé pour les autres constructions.

Dans les autres sites de zones UL et dans la zone ULb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

10.2 Dispositions particulières

- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être dépassée en cas d'extension mesurée (moins de 30 % de l'emprise au sol existante) d'une construction existante qui dépasse déjà cette hauteur, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- Les hauteurs maximales prescrites ne s'appliquent pas en cas de changement de destination sans surélévation d'une construction existante.

ARTICLE UL11 - 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 Dispositions sur les terrains classés en zone ULa et compris dans le périmètre de l'AVAP d'Agen

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans le reste de la zone ULa et dans les zones UL et ULb, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues aux alinéas 11.2 à 11.6 suivants.

11.2 Insertion des constructions dans le contexte existant

Les projets doivent veiller à la qualité d'aspect des constructions et de leurs abords, implantés le long de voies et emprises publiques suivantes ou vus depuis celles-ci :

- les voies classées à grande circulation et les autres routes importantes non classées à grande circulation désignées à l'article UL6,
- le canal latéral à la Garonne et les berges de la Garonne,
- les emprises ferroviaires utilisées pour le transport de personnes.

Pour cela, les projets doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les façades des constructions bordant ces voies ou emprises publiques ou vues depuis celles-ci concernées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
Elles ne doivent pas présenter des murs ou pignons aveugles.
Les façades de grande longueur (plus de 40 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, leurs couleurs et/ou les matériaux utilisés en façade.
- Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, ...) vis-à-vis de ces voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.
- Les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies et emprises publiques.
- les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et la voie ou emprise publique concernée seront pris en compte, soit par un traitement architectural adapté des façades et toitures, soit dans l'aménagement du sol (talus à pente douce à privilégier, ou le cas échéant mise en place de végétaux ou d'un muret de soutènement revêtu pour les pentes fortes).

11.3 Aspect des façades

- 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 vêtue des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.

11.4 Aspect des toitures

- Sont admises :
 - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, 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 toitures à pente faible ou moyenne, couverte d'un matériau adapté à la pente choisie (bac acier, tuiles ...),
 - . les toitures végétalisées ou couvertes d'un autre matériau s'intégrant dans une conception bioclimatique du projet.
- La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %, sauf dans les suivants :
 - . 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,
 - . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...),
 - . pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
 - . dans le cadre d'un projet architectural spécifique au regard de la nature ou de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions projeté,
 - . en cas de nécessité technique liée au fonctionnement de l'activité projetée.

11.5 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie du site concerné et de son environnement.
- Les nouvelles clôtures seront constituées au choix :
 - . d'un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale d'0,60 mètre, le cas échéant surmonté de grilles, grillages, barreaudages, claustras ...,
 - . d'un soubassement maçonné, surmonté d'un grillage,
 - . d'une haie d'essences végétales locales (*cf. palette végétale en annexe du règlement*), doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, 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*).
- En limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- Les panneaux métalliques opaques sont interdits en clôture.
- 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 doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE UL12 - 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 hébergements de tourisme (HLL, emplacements de caravanes ou tente, ...) :
1 place par hébergement
- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques ou de loisirs (villages vacances, camping, centre de loisirs) :
une aire de stationnements banalisés placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 10 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination commerciale lorsqu'elles sont à usage de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration. Les restaurants ou parties de restaurants destinés aux occupants des terrains de campings, villages vacances ou centres de loisirs, ne sont pas soumises à cette obligation.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieur à 100 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
(*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- Pour les constructions à destination de d'activité commerciale (hors surfaces de réserves) :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
(*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- Pour les constructions à destination d'équipement public, d'activité artisanale (hors locaux de restaurants et surfaces de réserves) :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
(*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques ou de loisirs (villages vacances, camping, centre de loisirs) :
une aire de stationnements vélos placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 15 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination d'activités ou d'équipements de valorisation touristique du canal latéral, des plans d'eau ou des productions agricoles :
1 place de stationnement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :

1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UL13 - 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.

- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du parcellaire éventuellement créé, ainsi que l'implantation des constructions devront tenir compte des éléments végétaux (arbres feuillus, alignements plantés ...) existants sur le terrain.
L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UX, UXa, UXb, UXc, UXr

CARACTERE DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Zones urbaines d'activités économiques diversifiées.

La zone UXa englobe les sites économiques dédiés principalement aux activités de type tertiaire.

La zone UXb englobe le site du Marché d'Intérêt National d'Agen-Boé.

La zone UXc englobe les terrains d'activités associés à l'aéroport d'Agen-La Garenne,

La zone UXr englobe les terrains concernés par les zones de protection rapprochée (Z1) et éloignée (Z2) résultant de l'application de la servitude PM2 à Bon-Encontre.

La zone UX englobe les autres espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques diversifiées

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 UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- Dans la zone UXa, les nouvelles constructions à destination d'activité industrielle (hors de cas de changement de destination prévu à l'article UX2.
- Dans la zone UXr, les constructions et installations désignées au règlement Z1 ou Z2, selon le cas, de la servitude PM2, notamment les logements de fonction et les nouvelles constructions à usage d'activités commercial ou artisanal.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,

ARTICLE UX2 - 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.

- **Dans les périmètres des "ZACOM" et des "pôles de proximité" identifiés au Document d'aménagement commercial du SCOT du Pays de l'Agenais**, la création, l'extension et l'aménagement des ensembles commerciaux doivent être compatibles avec les prescriptions définies au DAC du SCOT.
- **les constructions et installations à destination d'activité industrielle** sont admises aux conditions suivantes
 - Dans la zone UXa, à condition de s'implanter par changement de destination et/ou par extension des constructions existantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises
 - Dans les zones UX, UXb, UXc, UXr, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
 - Dans la zone UXc, à condition d'être liées aux activités de maintenance, réparation ou entretien aéronautiques.
- **Les constructions et installations à destination d'habitat** sont admises aux conditions suivantes :
 - elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés, ou bien être destinées à des hébergements liés à une activité d'enseignement,
 - elles doivent s'insérer dans le volume global des constructions à usage d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé aux celles-ci, à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie bâtie (balcons, terrasse, petit auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage,...) se rapportant à une architecture résidentielle est interdite,
- **L'extension des constructions et installations à destination d'habitat non visées à l'alinéa précédent** est admise à condition d'être limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi à 31 communes.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.
- **Dans la zone UXr**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions spéciales, indiquées au règlement Z1 ou Z2 de la servitude PM2.

ARTICLE UX3 - 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 nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de 3 nouvelles activités ou plus, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE UX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UX6 - 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 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 40 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 UX7 - 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 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en zone U ou AU, les constructions doivent être implantées en recul de cette limite séparative. La distance de recul sera au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 10 mètres.
- 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 UX8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal de bureaux et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite si le gabarit des constructions (par exemple réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade, ...), l'orientation des constructions et leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permet de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX10 - 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*".

- **Dans les zones UX, UXb et Uxr** : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit excéder 15 mètres
- **Dans la zone UXa** : La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - sur les territoires d'Agen, de Boé, de Bon-Encontre, du Passage, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres,
 - sur les autres territoires communaux, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- **Dans la zone UXc et dans le périmètre de la zone d'activités de Mestre Marty classée en zone UX** : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit excéder 17 mètres.
- **Dans les périmètres de ZAC Agropole, de ZAC Agropole 2 et d'opérations d'extension de ces ZAC classés en zone UX** : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit excéder 20 mètres.
- **Les hauteurs maximales indiquées aux alinéas ci-dessus peuvent être dépassées** :
 - en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas de besoins liés aux éléments techniques propres au fonctionnement des activités industrielles (cheminée, silo, dispositifs automatisés ...)

ARTICLE UX11 - 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 Insertion des constructions neuves dans le contexte existant

Les projets doivent veiller à la qualité d'aspect des constructions et de leurs abords vus depuis les voies et emprises publiques.

Pour cela, les projets doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Elles ne doivent pas présenter des murs ou pignons aveugles. Les façades de grande longueur (plus de 40 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, leurs couleurs et/ou les matériaux utilisés en façade.
- Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, ...). Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.
- Les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible, par rapport aux voies et emprises publiques, par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).
- les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et la voie ou emprise publique seront pris en compte, soit par un traitement architectural adapté des façades et toitures, soit dans l'aménagement du sol (talus à pente douce à privilégier, ou le cas échéant mise en place de végétaux ou d'un muret de soutènement revêtu pour les pentes fortes).

11.2 Aspect des façades

- Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.

11.3 Aspect des toitures

- Sont admises :
 - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, 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 toitures à pente faible ou moyenne, couvertes d'un matériau adapté à la pente choisie (bac acier, tuiles ...). Dans le cas de toitures couvertes en tuiles canal ou mécanique, la pente des versants principaux de toitures sera comprise entre 30% et 40%.
 - . les toitures végétalisées ou couvertes d'un autre matériau s'intégrant dans une conception bioclimatique du projet.

- La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %, sauf dans les suivants :
 - . 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,
 - . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...),
 - . pour permettre ou faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
 - . dans le cadre d'un projet architectural spécifique au regard de la nature ou de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions projeté,
 - . en cas de nécessité technique liée au fonctionnement de l'activité projetée.

11.4 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire, sauf en limites avec les zones destinée à l'habitat.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie du site concerné et de son environnement.
- Les nouvelles clôtures seront constituées au choix :
 - . d'un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale définie ci-après, le cas échéant surmonté de grilles, grillages, barreaudages, claustras ...,
 - . d'un soubassement ou muret maçonné, surmonté d'un grillage,
 - . d'une haie d'essences végétales locales (*cf. palette végétale en annexe du règlement*), doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
- Les panneaux métalliques opaques sont interdits en clôture.
- **Hauteurs des clôtures**

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bon Encontre, Marmont-Pachas, Pont du Casse, Sérignac,
- 1,50 m pour les communes de Agen, Boé, Brax, Caudecoste, Colayrac, Cuq, Fals, Foulayronnes, Estillac, Lafox, Layrac, Laplume, Roquefort, Sauveterre, St Nicolas de la Balerm, St Caprais de Lerm, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Bajamont, Castelculier, Le Passage, Pont du Casse, St Pierre de Clairac.

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur les communes de Castelculier, Moirax,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Marmont-Pachas, Pont du Casse, Sérignac,
- 1,50 m pour les communes de Boé, Bon-Encontre, Caudecoste, Colayrac, Cuq, Fals, Foulayronnes, Laplume, Layrac, Sauveterre, St Nicolas de la Balerm, St Caprais de Lerm, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes Agen, Astaffort, Bajamont, Brax, Estillac, Lafox, Le Passage, Roquefort, St Pierre de Clairac

Pour l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, 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).
- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- 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.

11.5 Aménagement des abords des constructions

- Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, principalement végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).
- Les ouvrages annexes implantés en extérieur et destinés à être localisés en entrée de lot (coffrets techniques, compteurs, boîte aux lettres, espace de stockage des conteneurs de déchets, ...) doivent être un maximum regroupés, de manière à d'éviter une multiplication d'objets et de mobiliers divers visibles directement depuis les voies publiques.

ARTICLE UX12 - 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 : 1 place par logement
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieur à 100 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

(Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².

(Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)
- 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'activité industrielle (hors surfaces de réserves) : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :
 - . établissements d'enseignements : 1 place par classe
 - . 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'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement vélo par tranche de 10 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) : 1 place de stationnement vélo par tranche de 150 m² de surface de vente

- Pour les constructions à destination d'activité industrielle : 1 place de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher
- 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour des salles de spectacles, en journée pour les activités et équipements publics).

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE UX13 - 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 les zones UX et UXa :

- Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
Toutefois, si le coefficient d'imperméabilisation (constructions + aires imperméabilisées) sur le terrain dépasse déjà 85 % à la date d'approbation du PLU, cette disposition ne s'applique pas.
- 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.

Les espaces de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques désignées à l'article UX11 alinéa 1, doivent être majoritairement conservés ou traités en espaces verts plantés.

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

- Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.

Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

▪ **Dans la zone UXb :**

Non réglementé

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UX15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE UX16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES 1AUB, 1AUC, 1AUD

CARACTERE DES ZONES

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement urbain organisé, principalement à destination d'habitat ainsi que pour l'accueil d'équipements et activités compatibles avec celui-ci.

La zone 1AUB englobe les sites voués au développement d'un tissu urbain dense, avec des dispositions similaires à la zone UB.

La zone 1AUC englobe les sites voués au développement d'un tissu urbain de densité moyenne, avec des dispositions similaires à la zone UC.

La zone 1AUD englobe les sites voués au développement d'un tissu urbain de densité moyenne à faible, avec des dispositions similaires à la zone UD.

Dans chaque site de zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, ceci afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation, des équipements de desserte et des espaces verts collectifs, dans les conditions prévues à la pièce n°3 "Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)" du PLUi.

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 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

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

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

ARTICLE 1AU2 - 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.

- **Les occupations et utilisations du sol** sont admises :
 - à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter,
 - dans le cas des zones 1AU situées sur le territoire de Colayrac ou de Foulayronnes, et placées dans le bassin versant des stations d'épuration concernées, à condition que les travaux visant au transfert des effluents de la STEP Fangot vers la STEP d'Agen aient été réalisés,
 - dans les cas de constructions à destination d'habitat ou d'activités, à condition :
 - . de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation. Cette condition ne s'applique pas dans les cas d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'une annexe d'une construction existante,
 - . de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU considérée,
 - à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations édictées dans les pièces 3.1 à 3.3 du dossier de PLUi.
 - à condition de respecter les densités minimales de constructions prévus à l'intérieur des secteurs délimités à la pièce 3.2 "Orientations d'Aménagement et de Programmations en matière d'Habitat".
- **Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à usage d'entrepôt** sont admises :
 - à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent notamment de poids lourds,
 - dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- **Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi (pièces 3.1 à 3.3)**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.
- **Dans les Secteurs de mixité sociale de l'habitat**, les opérations d'aménagement et de constructions qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition de mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*".
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE 1AU3 - 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.
- Les aménagements de voies et d'accès doivent être compatibles avec les orientations définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.

▪ Dispositions particulières :

- Dans la zone 1AUC sur la commune de Layrac, les voies nouvelles créées pour permettre une opération en cœur d'îlot peuvent être admises avec une largeur d'emprise limitée à 5 m dans les cas suivants : voies en impasse d'une longueur limitée à 150 m et aménagée en plateau partagé (type zone de rencontre ...)

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans les zones 1AUB et 1AUC, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Dans la zone 1AUD, l'obligation de raccordement des opérations et des constructions à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est déterminée par le Schéma d'assainissement applicable.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU6 - 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

- Par rapport aux limites d'emprises ferroviaires :
 - en zone 1AUB : recul de 15 mètres minimum pour les constructions principales et de 10 mètres pour les annexes
 - en zones 1AUC et 1AUD : recul de 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, de Boé, de Bon-Encontre, du Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux.
- Par rapport aux limites domaniales du canal latéral à la Garonne :
 - en zone 1AUB : recul de 10 mètres minimum
 - en zone 1AUC et 1AUD : recul de 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, de Boé, de Bon-Encontre, du Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux.
- Par rapport à la crête des berges de la Garonne et du Gers : recul de 20 mètres minimum
- Par rapport à la crête des berges des autres cours d'eau domaniaux : recul de 15 mètres minimum

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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis la limite d'emprise de ces voies.

6.4 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

- **Dans la zone 1AUB**, les constructions doivent être implantées selon les reculs minimum suivants depuis l'alignement des voies et limites d'emprises publiques :
 - sur les territoires d'Agen, Brax, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, Castelculier, Estillac : 3 mètres
 - sur les territoires d'Astaffort, Colayrac, Foulayronnes, Layrac, Pont du Casse : 4 mètres
 - sur les autres territoires communaux : 5 mètres
- **Dans les zones 1AUC et 1AUD**, 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 :
 - Dans les zones 1AUB et 1AUC, le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 1AU7 - 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 Dispositions en zones 1AUB

- Dans une bande A de 30 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les limites séparatives (territoires d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, Castelculier),
 - soit sur une seule limite séparative (autres territoires communaux),
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans une bande B comprise entre 30 mètres et la limite de fond de terrain :
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives,
 - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres seront implantées :
 - . soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.
- La limite de 30 mètres de la bande A définie à l'alinéa 7.1 précédent ne s'applique pas en cas de besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.

7.2 Dispositions en zone 1AUC

– Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions sur plusieurs limites séparatives est admise dans le périmètre de la ZAC de Sendague à Bon-Encontre.

– 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 3 mètres.

– 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.

7.3 Dispositions en zone 1AUD

– Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale, à condition que la hauteur totale de la construction ou partie de construction en limite séparative soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

– 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 3 mètres.

– 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 1AU8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux, et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite si le gabarit des constructions (par exemple réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade, ...), l'orientation des constructions et leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permet de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (cf. schéma illustratif en annexe 4).

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - 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*".

10.1 Dispositions générales

▪ Dans la zone 1AUB :

– sur le territoire d'Agen :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 18 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

– sur les territoires de Boé :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 15 mètres dans le périmètre de la ZAC Marot, ou 9 mètres dans les autres zones 1AUB hors du périmètre de la ZAC Marot,
- elle ne doit pas excéder 9 mètres dans les autres zones 1AUB
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

– sur les territoires du Passage et de Bon-Encontre :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 12 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

– sur le territoire de Foulayronnes :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :

- elle ne doit pas excéder 9 mètres,
- elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

– sur les autres territoires communaux :

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 7,5 mètres.

▪ **Dans la zone 1AUC :**

- sur le territoire d'Agen :
La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - elle ne doit pas excéder 15 mètres,
 - elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).
- sur le territoire du Passage, de Bon-Encontre :
La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - elle ne doit pas excéder 12 mètres,
 - elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).
- sur les territoires de Boé, Colayrac, Foulayronnes, Layrac :
La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - elle ne doit pas excéder 9 mètres,
 - elle ne doit pas être supérieure à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).
- sur les autres territoires communaux :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 mètres.

▪ **Dans la zone 1AUD :**

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

10.2 Dispositions particulières

- Sur la commune de Moirax, dans le cas des terrains situés à l'intérieur du Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'Eglise Notre-Dame, la hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.
- Sauf dans le cas ci-dessus à Moirax, les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être augmentées de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser ou de finaliser un niveau supplémentaire.
- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peut être dépassée de 3 mètres, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - 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 Insertion des opérations dans le contexte existant

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte urbain ou rural existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte (c'est à dire le plus possible préserver et/ou mettre en valeur) des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, notamment :

- la topographie naturelle (*cf. schéma illustratif en annexe 4*),
- les structures végétales (alignements d'arbres ...),
- les réseaux hydrauliques aériens (fossés, noues ...),
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLUi,
- les façades de terrains ou bâties perçues depuis les voies à grande circulation, les voies majeures d'entrée et de traversée de l'agglomération, le canal latéral à la Garonne, les berges de la Garonne, et les emprises ferroviaires utilisées pour le transport de personnes.

Dans les séquences de voie présentant une unité architecturale ancienne, la volumétrie et la composition des façades des nouvelles constructions doivent assurer la continuité d'aspect de l'existant, ou le cas échéant ménager la transition entre cette unité architecturale et les constructions limitrophes qui n'en font pas partie.

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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, 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, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm,
- dans la zone 1AUB uniquement sur les territoires communaux suivants : Aubiac, Caudecoste, Sauveterre, St Hilaire, St Nicolas, St Pierre de Clairac, St Sixte.

11.4 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.

■ Hauteurs et compositions des clôtures

Dans la zone 1AUB :

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Castelculier, Marmont-Pachas, Laplume, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Boé, Bon-Encontre, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire, Ste Colombe
- 1,50 m pour les communes de Agen, Brax, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Estillac, Lafox, Layrac, Roquefort, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, St Pierre de Clairac

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur les communes de Laplume et Moirax
- 0.60 m pour les communes de Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Bon-Encontre, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Layrac, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Agen, Astaffort, Boé, Brax, Castelculier, Estillac, Lafox, Roquefort, Sauvagnas, St Pierre de Clairac.

Dans l'ensemble de ces zones, sauf disposition particulière indiquée aux Dispositions applicables à toutes les zones, indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans les zones 1AUC et 1AUD :

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Castelculier, Laplume, Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Boé, Colayrac, Le Passage, Sauvagnas, Pont du Casse, St Caprais, Ste Colombe, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Agen, Bon-Encontre, Brax, Caudecoste, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Roquefort, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Layrac, St Pierre de Clairac,

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur la commune de Laplume, Moirax,
- 0.60 m pour les communes de Marmont-Pachas, Sauveterre, St Nicolas de la Balermie, Sérignac
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bajamont, Colayrac, Le Passage, Pont du Casse, Sauvagnas, St Caprais, St Hilaire,
- 1,50 m pour les communes de Bon-Encontre, Caudecoste, Cuq, Fals, Foulayronnes, Ste Colombe, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Agen, Astaffort, Boé, Brax, Castelculier, Estillac, Lafox, Layrac, Roquefort, St Pierre de Clairac

Pour l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

▪ Dispositions particulières :

- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée type ganivelle (ou similaire), l'un ou l'autre préférentiellement doublés d'une haie vive constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).
- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- Les murs ou parties de murs de clôture et de soutènement existants et en bon état réalisés en maçonnerie traditionnelle (pierre de taille, ...) doivent être conservés et le cas échéant restaurés selon la technique qui permettra de conserver l'aspect d'origine.
- 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.

11.5 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE 1AU12 - 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 :

En zone 1AUB :

- . 1 place par logement.

En zones 1AUC et 1AUD

- . 2 places par logement.

En zones 1AUB, 1AUC et 1AUD 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.

En zones 1AUB, 1AUC :

- . dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensembles de logements : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 8 lots ou logements, s'ajoutant aux places exigées pour chacun des logements.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

- Pour les constructions à destination de bureaux :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m².

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 50 m².
 (Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)

- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :

- . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².

- . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
 (Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018)

- 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 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE 1AU13 - 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.

- Les espaces verts conservés ou aménagés doivent représenter au moins :
 - dans la zone 1AUB, 15% de la superficie totale du terrain,
 - dans la zone 1AUC, 25 % de la superficie totale du terrain
 - dans la zone 1AUD, 40 % de la superficie totale du terrain
 - Les aménagements d'espaces verts et de plantations doivent être compatibles avec les orientations particulières définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.
 - Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensembles comportant au moins 8 logements ou lots, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert de pleine terre et/ou en aire de jeux à usage commun.
 - 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.
 - Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.
- Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU15 - 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.

15.3 Transparence écologique des clôtures :

Dans les zones 1AUC et 1AUD, dans le cas de clôtures maçonnées ou grillagées à mailles fines, des ouvertures d'environ 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol tous les 5 mètres environ pour permettre à la petite faune (hérissons, amphibiens, reptiles ...) de circuler librement entre jardins privés.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUG

CARACTERE DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée au développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 1AUG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

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

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les habitats mobiles permanents et le stationnement de caravanes, sauf s'ils sont destinés à l'habitation des gens du voyage dans les aires aménagées à cet effet,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement de carrières ou gravières,

ARTICLE 1AUG2 - 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.

- **Les constructions et installations à usage d'activités ou d'entrepôt** sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Les constructions et installations à usage d'habitat** sont admises à condition :
 - d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ou d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives,
 - ou être destinés à l'accueil des gens du voyage dans les aires aménagées à cet effet, comprenant les locaux sanitaires et techniques nécessaires à leur fonctionnement.

- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE 1AUG3 - 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.

ARTICLE 1AUG4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement destinée à la construction, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE 1AUG5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUG6 - 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 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux depuis les limites d'emprises ferroviaires,
- recul de 10 mètres minimum sur les territoires d'Agen, de Boé, de Bon-Encontre, du Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,
 - 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
 - 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
 - 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
 - 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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)

Sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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 pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques. Pour déterminer l'implantation, il sera tenu compte :

- dans le cas de terrains situés en limite de zones UA ou UB (et zones avec indice), des dispositions d'implantation applicables dans ces zones ou, le cas échéant, des alignements de fait établis par les constructions voisines déjà implantées,
- de l'organisation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée,
- de la nécessité de créer des espaces d'accueil (parvis, ...) au droit des accès du terrain concerné,
- de la destination des constructions et des nécessités de fonctionnement de l'équipement.

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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 1AUG7 - 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.

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

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*).

ARTICLE 1AUG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUG10 - 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*".

10.1 Dispositions générales

- sur le territoire d'Agen : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 18 mètres.
- sur les territoires du Passage, de Boé, de Bon-Encontre : La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 15 mètres.
- sur le territoire de Foulayronnes :
La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 12 mètres.
- sur les autres territoires communaux : la hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2 Dispositions particulières

- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être augmentée de 1 mètre maximum, si cela permet de réaliser (ou finaliser) un niveau supplémentaire.
- Les hauteurs maximales prescrites à l'alinéa 10.1 précédent peuvent être dépassées de 3 mètres, en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUG11 - 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 Aspect des façades

- 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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, 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 ...).

11.2 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, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais, St Pierre de C.

11.3 Aspect des clôtures

- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie urbaine du site concerné.
- Hauteurs maximales des clôtures :
La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,60 mètre, sauf :
 - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
 - pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations,
 - dans le cas de murs en pierre ou maçonnés existants, restaurés ou reconstruits.
- 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.

11.4 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE 1AUG12 - 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 :
 - . 1 place pour 2 hébergements liés à une activité d'enseignement,
 - . 1 place par logement dans les autres cas.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 100 m²
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) :
 - . pas d'obligation imposée pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 50 m²,
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale (hors surfaces de réserves) :
 - . pas d'obligation pour les activités d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².
- 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 3 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE 1AUG13 - 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.

- Au moins 15% 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 1AUG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUG15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUL

CARACTERE DES ZONES

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée au développement d'activités et/ou d'hébergements de tourisme et de loisirs.

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 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions suivantes :

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

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants :

- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- les dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles ...) et les activités qui y sont liées.

ARTICLE 1AUL2 - 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.

– Les occupations et utilisations du sol sont admises :

- à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation, et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUL,
- à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations édictées dans les pièces 3.1 et 3.3 du dossier de PLUi.

– Les constructions et installations à destination d'habitat, d'hébergement saisonnier, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, y compris les locaux destinés à l'accueil du public, à usage sanitaire ou technique, sont admises à condition d'être nécessaires à la création, au fonctionnement ou au développement :

- soit d'activités de sports et loisirs,
- soit de campings-caravaning, de villages vacances ou autres ensembles touristiques assimilés,
- soit de centres et parcs de loisirs,
- soit de centres d'activités équestres,
- soit d'activités ou d'équipements de valorisation touristique du canal latéral ou des plans d'eau.

- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires aux aménagements hydrauliques et de gestion des eaux pluviales, et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux.

ARTICLE 1AUL3 - 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 aménagements de voies et d'accès doivent être compatibles avec les orientations particulières définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.

ARTICLE 1AUL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

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

ARTICLE 1AUL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUL6 - 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

Sans objet

6.2 Routes classées à grande circulation

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres depuis l'axe de la RD656.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres depuis la limite d'emprise de la RD656.

6.3 Projets de déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de la Liaison RD656-RD119.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 mètres minimum de l'axe de Liaison RD656-RD119ces voies.

6.4 Autres routes importantes non classées à grande circulation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la RD931.

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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - 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 1AUL7 - 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.

Sur les sites de zones 1AUL à Roquefort et Estillac, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les autres sites de zone 1AUL, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUL10 - 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*".

Sur le site de zone 1AUL localisé sur les territoires de Roquefort et d'Estillac, la hauteur totale maximale des constructions est fixée comme suit :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitat,
- 15 mètres pour les constructions à destination de bureaux, d'activités commerciales ou d'entrepôt,
- Non réglementé pour les autres constructions.

Dans les autres sites de zone 1AUL, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 1AUL11 - 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 Insertion des constructions dans le contexte existant

Les projets doivent veiller à la qualité d'aspect des constructions et de leurs abords, implantés le long de la RD656 et du canal latéral à la Garonne.

Pour cela, les projets doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les façades des constructions bordant ces voies ou emprises publiques ou vues depuis celles-ci concernées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
Elles ne doivent pas présenter des murs ou pignons aveugles.
Les façades de grande longueur (plus de 40 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, leurs couleurs et/ou les matériaux utilisés en façade.
- Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, ...) vis-à-vis de ces voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.
- Les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies et emprises publiques.
- les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et la voie ou emprise publique concernée seront pris en compte, soit par un traitement architectural adapté des façades et toitures, soit dans l'aménagement du sol (talus à pente douce à privilégier, ou le cas échéant mise en place de végétaux ou d'un muret de soutènement revêtu pour les pentes fortes).

11.2 Aspect des façades

- 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 vêtture des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.

11.3 Aspect des toitures

- Sont admises :
 - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, 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 toitures à pente faible ou moyenne, couverte d'un matériau adapté à la pente choisie (bac acier, tuiles ...),
 - . les toitures végétalisées ou couvertes d'un autre matériau s'intégrant dans une conception bioclimatique du projet.
- La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %, sauf dans les suivants :
 - . 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,
 - . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...),
 - . pour permettre ou faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
 - . dans le cadre d'un projet architectural spécifique au regard de la nature ou de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions projeté,
 - . en cas de nécessité technique liée au fonctionnement de l'activité projetée.

11.4 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie du site concerné et de son environnement.
- Les nouvelles clôtures seront constituées au choix :
 - . d'un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale d'0,60 mètre, le cas échéant surmonté de grilles, grillages, barreaudages, claustras ...,
 - . d'un soubassement maçonné, surmonté d'un grillage,
 - . d'une haie d'essences végétales locales (*cf. palette végétale en annexe du règlement*), doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.
- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, 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*).
- En limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- Les panneaux métalliques opaques sont interdits en clôture.
- 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.

11.5 Aménagement des abords des constructions

Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, minéral (emmarchements, pavage, dallage,...) ou végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).

ARTICLE 1AUL12 - 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 hébergements de tourisme (HLL, emplacements de caravanes ou tente, ...) :
1 place par hébergement
- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques ou de loisirs (villages vacances, camping, centre de loisirs) : une aire de stationnements banalisés placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 10 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination commerciale lorsqu'elles sont à usage de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration. Les restaurants ou parties de restaurants destinés aux occupants des terrains de campings, villages vacances ou centres de loisirs, ne sont pas soumises à cette obligation.
- Pour les constructions à destination de bureaux, d'équipement public, d'activité commerciale ou d'activité artisanale (hors locaux de restaurants et surfaces de réserves) :
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques ou de loisirs (villages vacances, camping, centre et parcs de loisirs) :
une aire de stationnements vélos placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 15 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination d'activités ou d'équipements de valorisation touristique du canal latéral, des plans d'eau ou des productions agricoles :
1 place de stationnement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

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

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE 1AUL13 - 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.

- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du parcellaire éventuellement créé, ainsi que l'implantation des constructions devront tenir compte des éléments végétaux (arbres feuillus, alignements plantés ...) existants sur le terrain.
L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts.
- Les aménagements d'espaces verts et de plantations doivent être compatibles avec les orientations particulières définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.

ARTICLE 1AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUL15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUL16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES 1AUX, 1AUXa, 1AUX1, 1AUX1c, 1AUX1v, 1AUX2

CARACTERE DES ZONES

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement à destination principale d'activités économiques.

- La zone 1AUXa englobe les sites destinés principalement à l'accueil d'activités de type tertiaire (commerces, bureaux, ...).
- Les zones 1AUX1, 1AUX1c et 1AUX1v englobent les terrains compris dans la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :
 - la zone 1AUX1 englobe les terrains à destination principale d'accueil d'activités,
 - la zone 1AUX1c englobe les terrains soumis à contrainte hydraulique,
 - la zone 1AUX1v englobe les terrains à destination d'espaces verts et de détente, d'infrastructures et d'équipements publics ou collectifs.
- La zone 1AUX2 englobe les terrains compris dans la ZAC Sun Valley à Roquefort.

Dans les zones 1AUX1, 1AUX1c et 1AUX1v et 1AUX2, l'urbanisation est admise sous condition de la réalisation des équipements publics nécessaires prévus dans les programmes des ZAC. Les projets de constructions, d'installations et d'aménagements doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que les principes d'aménagement, le programme de constructions et les prescriptions particulières définies dans les documents opérationnels des ZAC concernées.

- La zone 1AUX englobe les autres sites destinés au développement d'activités économiques.

Dans chaque site de zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, ceci afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation, des équipements de desserte et des espaces verts collectifs, dans les conditions prévues à la pièce n°3 "Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)" du PLUi.

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 C.U.

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions et installations suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'habitat, sauf celles désignées à l'article UX2,
- Dans la zone 1AUXa, les constructions et installations à destination d'activité industrielle,
- Dans la zone 1AUX1v, toutes constructions et installations hormis celles désignées à l'article 1AUX2

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de parcs d'attractions, sauf dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c,
- l'aménagement de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE 1AUX2 - 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.

– **Les occupations et utilisations du sol** sont admises aux conditions suivantes :

- à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations édictées dans les pièces 3.1 et 3.3 du dossier de PLUi.,
 - dans le cas des unités de zones 1AUX ou 1AUXa d'une superficie de plus d'1 hectare, à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation, et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée,
 - dans le cas des zones 1AUX1, 1AUX1c et 1AUX1v et 1AUX2, à condition de respecter les programmes d'aménagement et de constructions et les prescriptions particulières définis pour les opérations de ZAC concernées,
 - dans la zone 1AUX1c, à condition de respecter les conditions suivantes destinées à assurer la transparence hydraulique en zone inondable :
 - . réaliser les espaces verts à la côte du terrain naturel,
 - . en cas de création d'aires de stationnement, respecter de la côte du terrain naturel,
 - . au niveau du bâti : rehausser la côte plancher à 30 cm au-dessus du terrain naturel pour une mise hors d'eau en cas de crue du Bagneauque, et assurer la transparence hydraulique des vides sanitaires,
 - . les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des crues.
 - dans la zone 1AUX1v, à condition d'être destinées :
 - . soit aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - . soit à l'aménagement des voies nouvelles structurantes prévues au programme de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE,
 - . soit à l'aménagement d'espaces verts,
 - . soit à l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public et intégrées dans le paysage environnant.
- **Dans les périmètres des "ZACOM" et des "pôles de proximité" identifiés au Document d'aménagement commercial du SCOT du Pays de l'Agenais**, la création, l'extension et l'aménagement des ensembles commerciaux doivent être compatibles avec les prescriptions définies au DAC du SCOT.
- **Dans la zone 1AUX, les constructions et installations à destination d'activité industrielle ou à destination d'entrepôts** sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.

- **Les constructions et installations à destination d'habitat** sont admises aux conditions suivantes :
 - Cas d'habitations nouvelles :
 - . Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements économiques.
 - . Elles doivent s'insérer dans le volume global de la construction principale projetée à usage d'activité ou d'équipement. Pour des raisons justifiées de sécurité ou nuisances et à condition que le traitement architectural soit unifié, l'habitation pourra s'inscrire dans un volume accolé à la construction principale projetée ou dans un volume détaché. Toute typologie bâtie (balcons, terrasse, petit auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage,...) se rapportant à une architecture résidentielle est interdite.
 - . la surface de plancher à destination d'habitat ne doit pas excéder 80 m².
 - Cas d'habitations existantes :

L'extension des constructions à destination d'habitat non visées à l'alinéa précédent est admise à condition d'être limitée à 20 m² de surface de plancher, pour la totalité des extensions réalisées à partir de l'approbation du PLUi.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la création d'un parking enterré,
 - 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.

ARTICLE 1AUX3 - 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 nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 9 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres;
- Les aménagements de voies et d'accès doivent être compatibles avec les orientations particulières définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.

ARTICLE 1AUX4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de 3 nouvelles activités ou plus, les réseaux internes d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves, les raccordements au réseau collectif d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

ARTICLE 1AUX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUX6 - 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 10 mètres minimum sur le territoire d'Agen, Boé, Bon-Encontre, Le Passage, et de 15 mètres minimum sur les autres territoires communaux 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 20 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).

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 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
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
 - 40 mètres depuis l'axe de l'A62 et de ses bretelles d'accès,

- 40 mètres depuis l'axe de la RN1021 et de la RN1113,
- 30 mètres depuis l'axe de la RN21,
- 30 mètres depuis l'axe de la route de liaison Beauregard – RD813,
- 10 mètres depuis la limite d'emprise des autres routes concernées.

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)

- Dans les espaces non urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, les constructions doivent être implantées en recul de 40 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 les reculs minimum suivants :

- dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c, 9 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la RD296,
- dans les autres cas, sauf indication particulière sur le Document Graphique ou dans les OAP sectorielles, 10 mètres minimum depuis la limite d'emprise de ces voies.

6.5 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants mesurés depuis les limites de voies et d'emprises publiques :
 - 18 mètres devant les accès poids lourds afin de pouvoir stationner un poids lourd devant l'entrée de la parcelle sans empiéter sur la voie publique,
 - en dehors du cas ci-dessus, 5 mètres depuis les voies structurantes définies dans le programme de la ZAC "TECHNOPOLE AGEN GARONNE", et 3 mètres depuis les autres voies,
 - 5 mètres pour toutes autres emprises publiques (coulée verte, chemins piétons, bassins de rétention).
- Dans les autres zones, 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 :
 - le long des voies desservant des opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensembles de constructions). L'implantation des constructions sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble de l'opération,
 - dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c, le long d'une liaison piétonne publique ou créée dans le cadre d'une opération d'ensemble pour créer un nouveau front bâti homogène,
 - en cas d'extension d'une construction existante, pour implanter la construction nouvelle dans le prolongement de l'existant,
 - pour les constructions destinées à intégrer les containers de stockage des déchets et les branchements techniques, à condition que la qualité d'aspect de ces constructions soit soignée,
 - 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 1AUX7 - 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 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un recul minimal de 5 mètres.

7.2 Dispositions particulières

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en zone U ou AU, les constructions doivent être implantées en recul de cette limite séparative. La distance de recul sera au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 20 mètres.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).
- Dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c, au droit d'une habitation située à l'intérieur du périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE et existante avant la date d'approbation de la ZAC, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de la limite séparative.
- 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 1AUX8 - 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*".

Dans le cas de constructions non contiguës à usage principal de bureaux et dont les façades en vis-à-vis comportent des baies, la distance horizontale entre ces constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance pourra être réduite si le gabarit des constructions (par exemple réalisation d'un dernier étage en attique, c'est-à-dire en retrait du plan de façade, ...), l'orientation des constructions et leur positionnement relatif au regard de la pente du terrain permet de préserver les conditions d'ensoleillement de l'intérieur des constructions (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUX10 - 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*".

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit pas excéder :

- 18 mètres dans les zones 1AUX1 et 1AUX1c,
- 3 mètres dans les zones 1AUX1v,
- 14 mètres dans la zone 1AUX2,
- 20 mètres dans les périmètres d'opérations d'extension d'Agropole classés en zone 1AUX,
- 15 mètres dans le reste de la zone 1AUX et dans la zone 1AUXa.

Sauf dans la zone 1AUX1v, ces hauteurs maximales peuvent être augmentées de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser (ou finaliser) un niveau supplémentaire.

Sauf dans la zone 1AUX1v, ces hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- en cas de besoins liés au fonctionnement des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de besoins liés aux éléments techniques propres au fonctionnement des activités industrielles (cheminée, silo, dispositifs automatisés ...)

ARTICLE 1AUX11 - 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 Insertion des opérations dans le contexte existant

- Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte urbain ou rural existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte (c'est à dire le plus possible préserver et/ou mettre en valeur) des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, notamment :
 - la topographie naturelle (*cf. schéma illustratif en annexe 4*),
 - les structures végétales (alignements d'arbres ...),
 - les réseaux hydrauliques aériens (fossés, noues ...),
 - les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
 - les éléments de patrimoine protégés par le PLUi,
 - les façades de terrains ou bâties perçues depuis les voies et emprises publiques désignées à l'alinéa suivant.
- Les projets doivent veiller à la qualité d'aspect des constructions et de leurs abords, implantés le long de voies et emprises publiques suivantes ou vus depuis celles-ci :
 - les voies classées à grande circulation et les autres routes importantes non classées à grande circulation désignées à l'article 1AUX6,
 - le canal latéral à la Garonne et les berges de la Garonne,
 - les emprises ferroviaires utilisées pour le transport de personnes.

Pour cela, les projets doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les façades des constructions bordant ces voies ou emprises publiques ou vues depuis celles-ci concernées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
Elles ne doivent pas présenter des murs ou pignons aveugles.
Les façades de grande longueur (plus de 40 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, leurs couleurs et/ou les matériaux utilisés en façade.
 - Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, ...) vis-à-vis de ces voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.
 - Les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis ces voies et emprises publiques.
 - les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et la voie ou emprise publique concernée seront pris en compte, soit par un traitement architectural adapté des façades et toitures, soit dans l'aménagement du sol (talus à pente douce à privilégier, ou le cas échéant mise en place de végétaux et/ou d'un muret de soutènement revêtu uniquement dans le cas de fortes pentes).
- Dispositions particulières dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :
Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains.
Pour les projets situés le long des voies structurantes et de l'A62, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues depuis ces axes.
Les constructions devront se référer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC.

11.2 Aspect des façades

- Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtiture des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.
- Dispositions particulières dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :
Toutes les façades, y compris les façades arrières et latérales des constructions principales, des bâtiments annexes et des locaux techniques, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.
Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.
Les constructions doivent présenter un nombre maximum de 4 matériaux en façade.
Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit sont interdits, sauf si leur mise en œuvre est destinée à créer un effet valorisant de l'ensemble architectural.
Une harmonie d'ensemble des teintes utilisées en façades sera recherchée. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés

11.3 Aspect des toitures

- Sont admises :
 - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, 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 toitures à pente faible ou moyenne, couverte d'un matériau adapté à la pente choisie (bac acier, tuiles ...). Dans le cas de toitures couvertes en tuiles canal ou mécanique, la pente des versants principaux de toitures sera comprise entre 30% et 40%.
 - . les toitures végétalisées ou couvertes d'un autre matériau s'intégrant dans une conception bioclimatique du projet.
- La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %, sauf dans les suivants :
 - . 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,
 - . pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas ...),
 - . pour permettre ou faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
 - . dans le cadre d'un projet architectural spécifique au regard de la nature ou de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions projeté,
 - . en cas de nécessité technique liée au fonctionnement de l'activité projetée.

11.4 Aspect des clôtures

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire, sauf en limites avec les zones destinée à l'habitat.
- Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie du site concerné et de son environnement.

- **Dispositions applicables dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :**

Dans le cas de l'édification d'une clôture et afin de donner une unité en limite de l'espace public, il est imposé une clôture à maille rigide et de couleur grise. La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 2 m. Cette hauteur peut toutefois être dépassée dans le cas d'une clôture surmontant un mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations.

La réalisation d'un mur bahut est autorisée au droit de l'entrée du lot. La hauteur maximale de ce mur est fixée à 2 m. Il intègre des éléments tels que le nom de l'entreprise, le numéro de rue, les coffrets techniques ou les boîtes aux lettres.

En l'absence de clôtures, la limite de la parcelle devra être matérialisée (végétaux, changement de revêtements...)

Devant les accès poids lourds, les clôtures doivent être implantées à 18.00 mètres minimum de l'alignement fixé à l'article 1AUX 6.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à certaines activités, exclusivement si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation ou pour des raisons de sécurité.

Dans la zone 1AUX1c, les caractéristiques techniques des clôtures doivent être compatibles avec le risque d'inondation.

■ **Dispositions applicables hors du périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :**

Les nouvelles clôtures seront constituées au choix :

- . d'un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale définie ci-après, le cas échéant surmonté de grilles, grillages, barreaudages, claustras ...,
- . d'un soubassement ou muret maçonné, surmonté d'un grillage,
- . d'une haie d'essences végétales locales (*cf. palette végétale en annexe du règlement*), doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

Les panneaux métalliques opaques sont interdits en clôture.

Hauteur maximale des murs ou murets en limites de voie et d'emprise publique :

- Interdit sur la commune de Moirax,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Bon Encontre, Castelculier, Marmont-Pachas, Pont du Casse, Sérignac,
- 1,50 m pour les communes de Agen, Boé, Brax, Caudecoste, Colayrac, Cuq, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Laplume, Layrac, Roquefort, Sauveterre, St Caprais de Lerm, Ste Colombe, St Nicolas de la Balerne, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes de Astaffort, Bajamont, Le Passage, Pont du Casse, St Pierre de Clairac

Hauteur maximale des murs ou murets en limites séparatives :

- Interdit sur la commune de Castelculier, Moirax,
- 1 m pour les communes de Aubiac, Marmont-Pachas, Pont du Casse, Sérignac,
- 1,50 m pour les communes de Boé, Bon-Encontre, Caudecoste, Colayrac, Cuq, Fals, Foulayronnes, Laplume, Layrac, Sauveterre, St Caprais de Lerm, Ste Colombe, St Nicolas de la Balerne, St Sixte,
- 1,80 m pour les communes Agen, Astaffort, Bajamont, Brax, Estillac, Lafox, Le Passage, Roquefort, St Pierre de Clairac.

Pour l'ensemble des communes, sauf disposition particulière indiquée à l'alinéa ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Dans le cas d'une opération nouvelle de lotissement, les clôtures installées en façade des voies publiques et des voies principales de desserte du site feront l'objet d'un traitement homogène.
- en limite des zones Agricoles ou Naturelles et forestières (hormis la zone Nj) délimitées au Document graphique, 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*).
- en limites de voies et d'emprises publiques, les panneaux brise-vue opaques (non ajourés) sont soumis aux mêmes règles de hauteurs maximales que les murs et murets (maçonnés).
- les murs de soutènement, quand ils sont indispensables, sont autorisés à condition d'être doublés en pierre ou en bois lorsqu'ils sont réalisés en parpaings ou matériau assimilé.
- des compositions différentes et des hauteurs supérieures de clôture sont admises dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou bien pour des raisons de sécurité ou de salubrité liée 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,
- les murs en pierre ou maçonnés existants peuvent être restaurés, reconstruits et le cas échéant prolongés le long de la propriété à leur hauteur existante.
- **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.

11.5 Aménagement des abords des constructions et éléments techniques

- Les espaces de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement soigné, principalement végétal (engazonnement, arbres ou arbustes, ...).
- Les ouvrages annexes implantés en extérieur et destinés à être localisés en entrée de lot (coffrets techniques, compteurs, boîte aux lettres, espace de stockage des conteneurs de déchets, ...) doivent être un maximum regroupés, de manière à d'éviter une multiplication d'objets et de mobiliers divers visibles directement depuis les voies publiques.
- Dispositions particulières dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :
Espaces ou aires de stockage : les matériaux, équipements et fournitures doivent préférentiellement être entreposés dans des bâtiments.
 Les aires extérieures de dépôt et stockage des matériaux seront masqués par des éléments bâtis en harmonie avec les façades ou par des végétaux. Ces dispositions seront à soumettre à l'agrément de l'aménageur.
Enseignes et publicités : Une enseigne murale est autorisée par voie bordant l'établissement.
 Le long des allées piétonnes, une enseigne perpendiculaire peut être autorisée.
 Les enseignes lumineuses visibles de l'autoroute sont interdites.
 Les enseignes scellées au sol sont autorisées dans le respect du règlement de publicité.

ARTICLE 1AUX12 - 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 : 1 place par logement
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'activité commerciale (hors surfaces de réserves) :
 - . 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - . maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- 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'activité industrielle (hors surfaces de réserves) : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :
 - . établissements d'enseignements : 1 place par classe
 - . 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'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement vélo par tranche de 10 chambres
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'activités commerciales (hors surfaces de réserves) : 1 place de stationnement vélo par tranche de 150 m² de surface de vente
- Pour les constructions à destination d'activité industrielle : 1 place de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher
- 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.

12.3 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour des salles de spectacles, en journée pour les activités et équipements publics).

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 10.1 et 10.2 précédents,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

ARTICLE 1AUX13 - 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.

▪ **Espaces verts et plantations :**

- Au moins 15% 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.

Les espaces de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques désignées à l'article 1AUX11 - alinéa 1, doivent être majoritairement conservés ou traités en espaces verts plantés.

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

- Les aménagements d'espaces verts et de plantations doivent être compatibles avec les orientations particulières définies à la pièce n°3 "Orientations d'aménagement et de programmation" du PLUi.

- Dispositions particulières dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :

Les végétaux à planter doivent être adaptés aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre paysager. Afin de constituer un paysage homogène :

- . 100% des arbres seront d'essences locales naturelles,
- . 80% des haies seront d'essences locales naturelles ; elles doivent comprendre au moins 3 essences différentes ; un maximum de 30% de végétaux persistants est autorisé.

Au droit d'une habitation située à l'intérieur du périmètre de la ZAC et existante avant la date d'approbation de la ZAC, il est imposé une bande arborescente sur une largeur de 10 mètres minimum à compter depuis la limite séparative.

Dans la zone 1AUX1, les terrains compris dans la bande de recul des constructions délimitée au Document Graphique du règlement, situés entre la limite du domaine autoroutier et la limite de 40 mètres depuis l'axe de l'A62, devront être traités en friche herbacée à base de végétation locale mellifère.

- Les bassins de rétention des eaux pluviales sont traités avec des pentes douces dans la mesure du possible, et font l'objet d'un traitement paysager.

▪ **Aires de stationnement :**

- Dans le périmètre de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE (zones 1AUX1, 1AUX1c et 1AUX1v) :

Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.

La localisation de ces plantations doit participer à la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

La plantation d'arbres tige n'est toutefois pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.

– Dans les autres zones :

Sauf disposition particulière découlant de l'application d'une réglementation de valeur supérieure au PLUi (telles que les servitudes d'utilité publique), les aires collectives de stationnement non couvertes susceptibles de contenir 6 places ou plus pour véhicules automobiles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre à haute tige pour 6 places.

Les arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs ensembles, suivant le parti paysager du projet. Cette proportion d'arbres pourra être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUX15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Recommandations complémentaires :

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de mettre en œuvre les préconisations pour "*la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins*", qui font l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUX16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES 2AU, 2AUG, 2AUL, 2AUX, 2AUX1, 2AUX1c

CARACTERE DES ZONES

Zones à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, dont les vocations d'accueil futures sont :

- pour la zone 2AU, une vocation mixte, principalement d'habitat,
- pour la zone 2AUG, une vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- pour la zone 2AUL, une vocation principale d'activités et/ou d'hébergement de tourisme et de loisirs,
- pour les zones 2AUX, 2AUX1 et 2AUXc, une vocation principale d'activités économiques.

Les zones 2AUX1 et 2AUX1c englobent les terrains compris dans la ZAC "TECHNOPOLE AGEN GARONNE"
La zone 2AUX1c englobe les terrains soumis à contrainte hydraulique.

L'ouverture à l'urbanisation des sites concernés, de manière totale ou partielle, pourra s'opérer dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLUi (modification, révision simplifiée, ...) ou d'une révision générale du PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUX, 2AUX1, 2AUX1c, de manière totale ou partielle, est conditionnée à :

- l'étude des *"possibilités de densification et de renouvellement des zones d'activités économiques existantes"* prévue par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Pays de l'Agenais.
- la justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation pour répondre à des besoins générés par un ou plusieurs projets, ne pouvant être satisfaits dans les zones déjà ouvertes à urbanisation.

Les modalités d'aménagement et d'équipement de ces zones doivent être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies aux Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (pièce 3.1. du PLUi).

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 2AU1 - 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 2AU2 - 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.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admises, à condition de ne pas compromettre l'aménagement et l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.
- **L'extension et le changement de destination des constructions existantes** sont admis aux conditions suivantes :
 - à condition de ne pas compromettre l'aménagement et l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
 - dans les zones 2AUG, 2AUL, 2AUX, 2AUX1 et 2AUXc, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
 - dans les zones 2AUG, 2AUL, 2AUX, 2AUX1 et 2AUXc, dans le cas de constructions d'habitat existantes, à condition que l'extension projetée soit limitée à 20 m² de surface de plancher, pour la totalité des extensions réalisées à partir de l'approbation du PLUi.
- **Dans la zone 2AUX1**, l'implantation de panneaux photovoltaïque au sol est admise dans la limite d'une surface de panneaux de 30m²
- **Dans la zone 2AUX1c**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de respecter les conditions suivantes destinées à assurer la transparence hydraulique en zone inondable :
 - . réaliser les espaces verts à la côte du terrain naturel,
 - . en cas de création d'aires de stationnement, respecter de la côte du terrain naturel,
 - . au niveau du bâti : rehausser la côte plancher à 30 cm au-dessus du terrain naturel pour une mise hors d'eau en cas de crue du Bagneauque, et assurer la transparence hydraulique des vides sanitaires,
 - . les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des crues.
- **Les affouillements et les exhaussements de sols** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la dépollution du terrain,
 - à l'exploitation agricole,
 - 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.

ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE 2AU4 - 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 4 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU6 - 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.

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

Une implantation à moins de 5 mètres ou à l'alignement des voies et emprises publiques est admis dans les cas suivants :

- pour implanter une extension dans l'alignement d'une construction existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges des cours d'eau (cf. schéma illustratif en annexe 4).

ARTICLE 2AU7 - 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.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné (cf. schéma illustratif en annexe 4).

Les articles 2AU8 et 2 AU9 sont non réglementés

ARTICLE 2AU10 - 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*".

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, ne doit excéder 7 mètres.

Les articles 2AU11 et 2 AU12 sont non réglementés

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions prévues à l'article 13 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*", concernant les Espaces Boisés Classés et les prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19, s'appliquent.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU15 - 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.

TITRE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS
AGRICOLAS**

CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A, Ap, As

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation, les activités et les implantations agricoles. Elle englobe également le bâti non agricole, isolé ou à caractère diffus.

La zone Ap comprend les espaces agricoles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des paysages.

La zone As correspond aux grands sites d'intérêt public en contexte agricole :

- le site de dépôt et de traitement des déchets fermentescibles localisé à Foulayronnes,
- le site du camp d'entraînement militaire de Calamane à Brax.

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 A1 - 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 A2 - 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 A :

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :**
 - les constructions et installations à destination d'activité agricole (tels que bâtiments de stockage, de transformation, d'élevage, de culture sous serres, de fonctionnement des CUMA, ...),
 - les constructions et installations à destination d'habitat et leurs annexes lorsque l'activité agricole impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation (résidence principale), ou d'un membre ou salarié de l'exploitation (logement de fonction).
Dans le cas d'une exploitation agricole nouvelle (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments agricoles doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation
 - les constructions et installations nécessaires à une activité qui constitue le prolongement de l'acte de production agricole (tels qu'une activité de conditionnement et/ou de commercialisation des produits agricoles, ...).
 - l'aménagement des constructions existantes et les installations nécessaires à une activité permettant un complément ou une diversification du revenu agricole (agro-tourisme, locaux d'hébergements, de restauration...).

- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à l'habitation, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes** sont admises aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole et il ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère du site environnant,
 - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou bien à 200 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. 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.
- **Le changement de destination des constructions existantes** est admis aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole et il ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère du site environnant,
 - la destination future du bâtiment ne doit pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage.
 - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
- **Uniquement dans les Secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique,** sont admis :
 - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au traitement des matériaux, à l'exclusion de toute construction d'habitat permanent.
- **Les autres constructions et installations** sont admises 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 et les ouvrages** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à l'exploitation agricole, y compris pour l'aménagement et le fonctionnement de retenues destinées à l'irrigation des terres,
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la dépollution du terrain,
 - aux aménagements hydrauliques et de gestion des eaux pluviales,
 - à la mise en place ou à la mise aux normes de dispositifs d'assainissement autonome,
 - à la mise en œuvre des mesures de remise en état des sites de carrières et gravières en fin d'exploitation,
 - à l'aménagement de mares ou autres affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre de mesures de compensation ou de conservation écologiques,
 ... et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux.

- **Les aménagements, travaux, ouvrages et installations relatifs aux équipements techniques des bâtiments à usage d'activité économique existants ou leur extension sont admis** à condition d'être liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le paysage environnant. (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

➤ **EN ZONE Ap :**

- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à l'habitation, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes** sont admises aux conditions suivantes:
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou bien à 200 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. 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,
 - . si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (chevaux ...),
 - . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.
- **L'extension des autres constructions** est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole
- **Uniquement dans les secteurs de zone Ap limitrophes à la Garonne et au Gers, sur les communes de Saint-Hilaire-de Lusignan, de Colayrac, de Lafox et de Layrac), les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sont admises à condition de constituer :
 - soit des abris non entièrement clos, destinés à accueillir ou à protéger des produits agricoles, des matériaux ou des matériels agricoles, ou bien des animaux,
 - soit des serres de production de type tunnel.
- **Uniquement dans les Secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique,** sont admis :
 - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.
- **Les autres constructions et installations** sont admises à condition d'être nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Les travaux divers et les aménagements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires :
 - soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
 - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs,
 - soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

➤ **EN ZONE As :**

- **Les constructions, installations, ouvrages et aménagements divers** sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE A4 - 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 4 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE A6 - 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 dans les cas suivants :
 - 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,
 - dans les cas de la création de bâtiments d'exploitation agricole vis-à-vis des voies classées à grande circulation, les reculs minimum applicables sont les suivants :
 - . 50 mètres depuis l'axe de l'A62, de la RN1021 et de leurs bretelles d'accès
 - . 35 mètres depuis l'axe des autres voies classées à grande circulation.

- 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,
 - dans la zone As, en cas de besoins liés au fonctionnement de l'aire de dépôt et de traitement des déchets fermentescibles,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
(*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- 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 A7 - 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.

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- dans le cas de constructions destinées à l'exploitation agricole, en recul de 15 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte une zone U ou AU.
En limite des autres zones, les constructions destinées à l'exploitation agricole peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.
- en recul de 10 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, mesurés par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné (*cf. schéma illustratif en annexe 4*).
- dans le cas de constructions non nécessaires pour l'exploitation agricole, en recul d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
L'implantation d'une construction sur une seule limite séparative est toutefois admise pour les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.
- 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 A8 - 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 contiguës 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 A9 - 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*).

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE A10 - 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*".

10.1 Règles de hauteur maximale

- La hauteur des constructions annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 3,5 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation, l'accueil touristique ou de loisir admises dans la zone ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ne doit pas excéder 12 mètres mesurés au faîtage ou au point haut de l'acrotère.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions à usage agricole, la hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.1 peut être dépassée lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.
- Les hauteurs maximales prescrites ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante admis par le PLUi.
- les hauteurs maximales prescrites peuvent être dépassée en cas de besoins liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 - 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

➤ Dispositions applicables aux extensions et annexes d'habitations :

- 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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, 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.

➤ Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation agricole :

- Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.
- Dans le cas de façades de grande longueur (plus de 40 mètres), la couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devra privilégier des teintes foncées (gris, bruns, verts ...).

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 pour les constructions à destination d'exploitation agricoles, ou bien pour les autres constructions 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, Pont du Casse, Roquefort, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Pierre de Clairac.

11.4 Aspect des clôtures

➤ Dispositions applicables aux terrains d'assiette d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole :

- 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,
 - 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.

➤ **Dispositions applicables aux autres terrains bâtis (terrains d'assiette d'ensembles de bâtiments d'exploitation agricole)**

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- La hauteur des murs ou murets pleins (maçonnés) en clôture ne doit pas excéder 1 mètre, sauf :
 - en cas de nécessité de soutènement du terrain naturel,
 - 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.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf :
 - dans le cas de clôtures végétales.
 - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel
 - pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations,

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.

11.5 Aménagement des abords des constructions

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

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Seules s'appliquent les dispositions prévues à l'article 12 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE A13 - 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 le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 35% de la superficie totale du terrain

Dans le cas de la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations d'exploitations agricoles de taille significative, la réalisation de plantations d'arbres et/ou arbustes pourra être exigée et soumise à des conditions particulières de localisation et de volume, dans les cas suivants :

- pour atténuer l'impact visuel de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 30 mètres de longueur) depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou depuis l'emprise publique du canal latéral à la Garonne,
- pour atténuer l'impact visuel des façades et toitures d'aspect brillant ou réfléchissant, sauf dans le cas de panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction,
- pour atténuer l'impact visuel ou masquer les installations techniques et les dépôts extérieurs de matériaux ou matériels depuis les voies et emprises publiques listées à l'article 6.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A15 - 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.

15.3 Projets de réhabilitation de sites :

Les projets de remise en état des sites de carrières en fin d'exploitation, ou autres projets de réhabilitation et réaffectation de sites, doivent prendre en compte les préoccupations en matière de biodiversité et de continuités écologiques sur le territoire.

Ces projets doivent intégrer sur tout ou partie du périmètre de site concerné :

- si nécessaire, des travaux facilitant la reconstitution d'une végétation et d'une hydrographie naturelles, tels que : suppression d'éléments artificiels (bâtiments, infrastructures, ...) générant une imperméabilisation des sols, dépollution des sols, création de berges en pentes douces, ...
- la création ou le maintien de corridors biologiques connectés aux espaces boisés, humides ou en eau limitrophes, par des zones enherbées, arbustives, arborées et/ou de plans d'eau, diversifiées et adaptées au milieu, dont le positionnement sera défini en cohérence avec les axes de continuités écologiques signalés aux Documents Graphiques du règlement.

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.

- **Les constructions et installations à destination d'habitat sont admises aux conditions suivantes :**
elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés. La hauteur des habitations ne peut pas excéder 7 mètres. La proximité entre les constructions d'habitation et les bâtiments artisanaux de stockage ne doit pas excéder 50 mètres. 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 cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

(Modification n°3 du PLUi – approuvée le 20/06/2019)

➤ **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 réfléchissantes, 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.

TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS

CHAPITRE XVI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, paysager et/ou du fait de l'existence de risques naturels. Elle englobe également le bâti isolé ou à caractère diffus.

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 N1 - 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 N2 - 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.

- **Dans les zones humides délimitées à l'état initial de l'environnement (cartographies à l'annexe 2 du tome 2 du Rapport de présentation), sont seulement admis** à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et au fonctionnement hydraulique naturel :
 - les aménagements nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
 - les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles, à condition pour d'être réalisés sur pilotis.
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à l'habitation, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes** sont admises aux conditions suivantes:
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, et il ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou à la qualité paysagère du site environnant,
 - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou bien à 200 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. 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.

- **Le changement de destination des constructions existantes** est admis aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, et il ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou à la qualité paysagère du site environnant,
 - la destination future du bâtiment ne doit pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage.
 - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.
- **L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** est admise, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- **Les autres constructions et installations** sont admises 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 et les ouvrages** non prévus à l'article 2 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*" sont admis à condition d'être nécessaires :
 - à l'exploitation agricole, y compris pour l'aménagement et le fonctionnement de retenues destinées à l'irrigation des terres,
 - à la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
 - à la dépollution du terrain,
 - aux aménagements hydrauliques et de gestion des eaux pluviales,
 - à la mise en œuvre des mesures de remise en état des sites de carrières et gravières en fin d'exploitation,
 - à l'aménagement de mares ou autres affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre de mesures de compensation ou de conservation écologiques,
 - ... et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux.
- **Les aménagements, travaux, ouvrages et installations relatifs aux équipements techniques des bâtiments à usage d'activité économique existants ou leur extension** sont admis à condition d'être liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le paysage environnant. (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE N4 - 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 4 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N6 - 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 (Aubiach, 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 N7 - 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.

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- dans le cas d'une construction destiné à l'exploitation agricole, en recul de 15 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte une zone U ou AU.
En limite des autres zones, les constructions destinées à l'exploitation agricole peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.
- en recul de 10 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, mesurés par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné (cf. schéma illustratif en annexe 4).
- dans le cas de constructions non nécessaires pour l'exploitation agricole, en recul d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
L'implantation d'une construction sur une seule limite séparative est toutefois admise pour les constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.
- 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 N8 - 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 N9 - 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*).

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE N10 - 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*".

10.1 Règles de hauteur maximale

- La hauteur des constructions annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 3,5 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation, l'accueil touristique ou de loisir admises dans la zone ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des extensions de constructions nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ne doit pas excéder 12 mètres mesurés au faîtage ou au point haut de l'acrotère.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de l'extension d'une construction à usage agricole, la hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.1 peut être dépassée lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.
- Les hauteurs maximales prescrites ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante admis par le PLUi.
- les hauteurs maximales prescrites peuvent être dépassée en cas de besoins liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - 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

➤ Dispositions applicables aux extensions et annexes d'habitations :

- 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 vêtue des façades ne doivent pas être :
 - de couleurs vives ou réfléchissantes, 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.

➤ Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation agricole :

- Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.
- Dans le cas de façades de grande longueur (plus de 40 mètres), la couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devra privilégier des teintes foncées (gris, bruns, verts ...).

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 pour les constructions à destination d'exploitation agricoles, ou bien pour les autres constructions 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, Pont du Casse, Roquefort, Sauvagnas, Sérignac, Ste Colombe, St Caprais de Lerm, St Pierre de Clairac.

11.4 Aspect des clôtures

➤ Dispositions applicables aux terrains d'assiette d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole :

- 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,
 - 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.

➤ **Dispositions applicables aux autres terrains bâtis (terrains d'assiette d'ensembles de bâtiments d'exploitation agricole)**

- L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.
- La hauteur des murs ou murets pleins (maçonnés) en clôture ne doit pas excéder 1 mètre, sauf :
 - en cas de nécessité de soutènement du terrain naturel,
 - 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.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf :
 - dans le cas de clôtures végétales.
 - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel
 - pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations,

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.

11.5 Aménagement des abords des constructions

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

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Seules s'appliquent les dispositions prévues à l'article 12 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE N13 - 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 le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N15 - 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.

15.3 Projets de réhabilitation de sites :

Les projets de remise en état des sites de carrières en fin d'exploitation, ou autres projets de réhabilitation et réaffectation de sites, doivent prendre en compte les préoccupations en matière de biodiversité et de continuités écologiques sur le territoire.

Ces projets doivent intégrer sur tout ou partie du périmètre de site concerné :

- si nécessaire, des travaux facilitant la reconstitution d'une végétation et d'une hydrographie naturelles, tels que : suppression d'éléments artificiels (bâtiments, infrastructures, ...) générant une imperméabilisation des sols, dépollution des sols, création de berges en pentes douces, ...
- la création ou le maintien de corridors biologiques connectés aux espaces boisés, humides ou en eau limitrophes, par des zones enherbées, arbustives, arborées et/ou de plans d'eau, diversifiées et adaptées au milieu, dont le positionnement sera défini en cohérence avec les axes de continuités écologiques signalés aux Documents Graphiques du règlement.

CHAPITRE XVII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Nj

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nj englobe les sites de parcs, de jardins et d'espaces verts aménagés, placés au sein ou à proximité immédiate des villes et bourgs.

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 Nj1 - 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 Nj2 - 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.

- **Les constructions, installations, ouvrages et aménagements de sols suivants** sont admis à condition de préserver le caractère principalement végétal et non imperméabilisé du site Nj concerné :
 - l'aménagement d'aires de loisirs et d'activités sportives de plein air,
 - l'implantation et l'extension d'annexes d'habitations,
 - l'aménagement de jardins familiaux ou partagés, y compris les abris de jardins et locaux techniques associés,
 - l'aménagement d'aires de stationnement destinées à maîtriser la fréquentation automobile,
 - la création d'accès, de voies, de cheminements piétons-cycles, et l'aménagement de ceux existants,
 - les aménagements hydrauliques et les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
 - la mise en place ou la restauration de clôtures.
- **Les autres constructions et installations** sont admises à condition d'être nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nj3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE Nj4 - 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 4 du Titre 2 du Règlement du PLUi "*Dispositions applicables à toutes les zones*".

ARTICLE Nj5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nj6 - 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Nj7 - 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.

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

ARTICLE Nj8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nj9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le cas des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Nj10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des annexes d'habitations et abris de jardins admis à l'article Nj2 est de 3,5 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE Nj11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les façades des abris de jardins doivent présenter un aspect extérieur bois de couleur naturelle ou teinté.

Les façades des annexes d'habitations et des locaux techniques doivent présenter un aspect extérieur bois de couleur naturelle ou teinté, ou bien être enduits.

Le matériau et la couleur utilisé en toiture des constructions doit s'harmoniser avec les façades.

Les clôtures, non obligatoires, doivent être constituées de haies végétales d'essences locales et/ou d'un grillage, sauf nécessité de sécurité publique ou bien liée au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE XVIII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NL, NLa, NLb, NLc

CARACTERE DES SECTEURS

Secteurs de constructibilité limitée, destinées à des activités de sports, de loisirs et de tourisme.

La zone NL englobe les sites d'aménagements légers de plein air, à vocation de détente et de promenade. Sur la commune de Brax, cette zone comprend un secteur d'exploitation actuelle et potentielle de gravières.

La zone NLa englobe les sites d'activités de sports et loisirs, principalement de plein air, pouvant nécessiter des constructions et installations (tels que golfs, centres de loisirs, ...).

La zone NLb englobe les espaces prévus pour l'extension du golf et le développement d'activités équestres à Boé, nécessitant au préalable des travaux d'extraction de matériaux.

La zone NLc englobe les sites d'hébergements touristiques (campings, HLL, gites, habitat léger démontable tel que yourte, tipi ...) pouvant s'accompagner d'aires de loisirs.

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 NL1 - 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 NL2 - 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.

2.1 Dans la zone NL :

- Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant après travaux, et à condition d'être nécessaires à l'une ou plusieurs des destinations suivantes :
 - la création ou au fonctionnement d'aires de sports et de loisirs de plein-air,
 - la création d'aires de stationnement destinés à accueillir et à canaliser la fréquentation,
 - la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
 - la réduction des risques naturels ou technologiques,
 - la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques et de gestion des eaux pluviales,
 - la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles,
 - l'amélioration des voies existantes ou à la création de voies d'accès et de desserte,
 - l'aménagement de mares ou autres affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre de mesures de compensation ou de conservation écologiques.
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes sont admis à condition :
 - de ne pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - dans le cas d'une extension, être limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

- Uniquement dans les Secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique, sont admis :
 - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au traitement des matériaux, à l'exclusion de toute construction d'habitat permanent.
- Les autres constructions, installations et ouvrages sont admis à condition d'être nécessaires :
 - soit à l'exploitation ou à l'accueil nautique du canal latéral à la Garonne ou des plans d'eaux,
 - soit à la mise en valeur et à l'usage de jardins familiaux, sous forme d'abris de jardins,
 - soit à la mise en place ou à la restauration de clôtures,
 - soit à la mise en place ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Dans la zone NLa sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements admis dans la zone NL, aux conditions précisées à l'alinéa 2.1 précédent.
- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la création ou au développement d'activités de sports et loisirs de plein air, notamment :
 - golfs,
 - centres de loisirs,
 - centres d'activités équestres, et de gardiennage d'animaux,
 - activités de valorisation touristique des plans d'eau ou des productions agricoles.
- Les constructions et installations à destination d'habitat, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des aménagements paysagers ou hydrauliques des activités visés à l'alinéa précédent.

2.3 Dans la zone NLb sont admis :

- Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation de carrières, aux conditions suivantes :
 - ils s'inscriront dans un projet d'ensemble visant, au terme de l'exploitation, uniquement la réalisation d'aménagements paysagers permettant l'extension du golf existant, la réalisation d'un parc équestre et l'aménagement de liaisons douces pédestres et/ou vélo,
 - les réaménagements paysagers et d'activités de loisirs seront engagés conjointement à l'avancement des travaux de carrière,
 - ces travaux ne devront pas générer l'implantation sur la zone NLb de constructions ou installations liées au traitement des matériaux issus de l'exploitation de carrière.
- Les aménagements de sols et paysagers, à condition d'être destinés à l'extension du golf, à la réalisation du parc équestre et des liaisons douces désignées à au paragraphe précédent.
- 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.

2.4 Dans la zone NLc sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements admis dans la zone NLa, aux conditions précisées à l'alinéa 2.2 précédent.
- Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols nécessaires à la création ou au développement de sites d'hébergements touristiques, sous forme de campings-caravaning ou de villages vacances ou assimilés.
- Les constructions et installations à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'habitation légères de loisirs, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - être liées à la création et au développement des sites de campings-caravaning ou de villages vacances ou assimilés,
 - dans le cas d'habitat non saisonnier, d'être liées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des sites d'hébergements touristiques ou d'activités admis dans la zone.
 - dans le cas d'hébergement hôtelier hors HLL, de s'inscrire à l'intérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou leurs extensions.

ARTICLE NL3 - 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 NL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Outre celles édictées à l'article 4 du Titre 2 "*Dispositions applicables à toutes les zones*", les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions de desserte suivantes.

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

ARTICLE NL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE NL6 - 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 5 mètres minimum depuis les limites domaniales du canal latéral à la Garonne. Un recul moindre ou une implantation avec un recul moindre ou sur les limites domaniales est admis dans le cas de constructions liées à la gestion ou à la mise en valeur du canal,
- 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.

6.4 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 :
 - le long des voies de desserte des sites d'hébergements touristiques ou d'activités admis dans les zones NLa, NLb et NLc,
 - 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 NL7 - 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.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial (*cf. schéma illustratif en annexe 4*),
- dans les autres cas, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

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 NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL9 - 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*).

- **Dans la zone NL :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- **Dans les zones NLa, NLb, NLc :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE NL10 - 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*".

10.1 Règles de hauteur maximale

- Dans la zone NL

La hauteur des constructions admises à l'article 2.1 ne doit pas excéder une hauteur de 3,5 mètres mesurés à l'égout du toit.

- Dans les zones NLa, NLb, NLc

La hauteur des constructions admises à l'article 2.2 ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

10.2 Dispositions particulières

- Dans les zones NLa, NLb, NLc, des hauteurs supérieures à celles prescrites ci-dessus sont autorisées en cas d'extension mesurée d'une construction existante (au maximum 20 % de l'existant) à la date d'approbation du PLUi et qui dépasse déjà ces hauteurs maximales.
- Les hauteurs maximales prescrites ne s'appliquent pas en cas de changement de destination sans surélévation d'une construction existante.
- les hauteurs maximales prescrites peuvent être dépassée en cas de besoins liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de nécessité technique liée à l'activité ou à la construction concernées.

ARTICLE NL11 - 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 réfléchissantes, 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, Pont du Casse, Roquefort, 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,
 - 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.

11.5 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 NL12 - 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 hébergements de tourisme (HLL, emplacements de caravanes ou tente, ...) :
1 place par hébergement
- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques (villages vacances, camping) :
une aire de stationnements banalisés placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 10 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration. Les restaurants ou parties de restaurants destinés aux occupants des terrains de campings ou de villages vacances, ou bien des chambres d'hôtels, ne sont pas soumises à cette obligation.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²
 - maximum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
(*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- Pour les constructions à destination de d'activité commerciale (hors surfaces de réserves) :
 - . dans le secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m²,
 - maximum de 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
 - . en dehors du secteur de modération de l'offre en stationnement :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - (*Modification simplifiée n°8 du PLUi – approuvée le 12/04/2018*)
- Pour les constructions à destination d'équipement public, d'activité artisanale (hors locaux de restaurants et surfaces de réserves) :
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les sites de sports-loisirs de plein air, dont les sites de baignade (non compté les obligations de places de stationnement découlant des autres catégories) :
une aire de stationnements banalisés placée en entrée du site, dont la capacité sera déterminée en tenant compte du taux et du rythme de sa fréquentation.
- Pour les constructions à destination d'habitat :
2 places par logement.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Pour les opérations d'ensemble d'hébergements touristiques (villages vacances, camping) :

une aire de stationnements vélos placée en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 15 % du nombre hébergements.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
1 place de stationnement vélo par tranche de 10 chambres.
- Pour les constructions à destination d'activités ou d'équipements de valorisation touristique du canal latéral, des plans d'eau ou des productions agricoles :
1 place de stationnement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'une activité ne relevant pas des autres catégories :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les sites de sports-loisirs de plein air, dont les sites de baignade (non compté les obligations de places de stationnement découlant des autres catégories) :
une aire de stationnements vélos, dont la capacité représentera au moins 20 % de celle de l'aire de stationnements automobiles prescrite à l'alinéa 12.1 précédent.

ARTICLE NL13 - 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.

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas sur les emprises du canal latéral à la Garonne.
- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du parcellaire éventuellement créé, ainsi que l'implantation des constructions devront tenir compte des éléments végétaux (arbres feuillus, alignements plantés ...) existants sur le terrain.
L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- Les espaces verts conservés ou aménagés doivent représenter au minimum :
 - dans la zone NL, 80% de la superficie du terrain.
 - dans les zones NLa, NLb, 70% de la superficie du terrain.
 - dans la zone NLc, 50% de la superficie du terrain.
- La réalisation de plantations d'arbres et/ou arbustes pourra être exigée et soumise à des conditions particulières de localisation et de volume, dans les cas suivants :
 - pour atténuer l'impact visuel de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 30 mètres de longueur) depuis les voies publiques ouvertes à la circulation ou depuis l'emprise publique du canal latéral à la Garonne,
 - pour atténuer l'impact visuel des façades et toitures d'aspect brillant ou réfléchissant, sauf dans le cas de panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction,
 - pour atténuer l'impact visuel ou masquer les installations techniques et les dépôts extérieurs de matériaux ou matériels depuis les voies et emprises publiques listées à l'article 6.

ARTICLE NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE NL15 - 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.

15.3 Projets d'aménagement d'aires naturelles de loisirs et de réhabilitation de sites :

Les projets d'aménagement d'aires naturelles de loisirs, de réhabilitation et de réaffectation de sites (tels que les anciens sites d'exploitation de carrières), doivent prendre en compte les préoccupations en matière de biodiversité et de continuités écologiques sur le territoire.

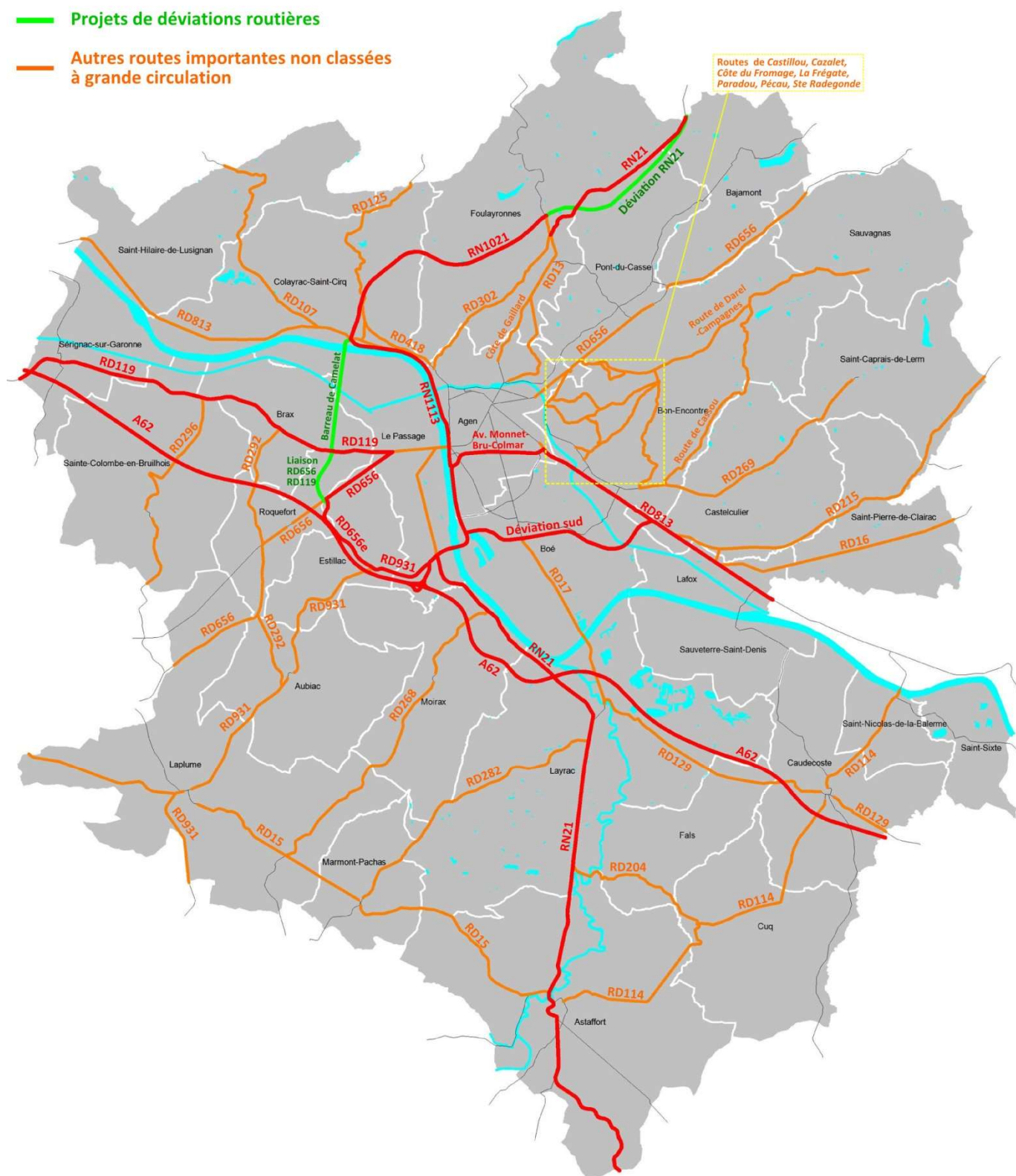
Ces projets doivent intégrer sur tout ou partie du périmètre de site concerné :

- si nécessaire, des travaux facilitant la reconstitution d'une végétation et d'une hydrographie naturelles, tels que suppression d'éléments artificiels (bâtiments, infrastructures, ...) générant une forte imperméabilisation des sols, dépollution des sols, création de berges en pentes douces, ...
- la création ou le maintien de corridors biologiques connectés aux espaces boisés, humides ou en eau limitrophes, par des zones enherbées, arbustives, arborées et/ou de plans d'eau, diversifiées et adaptées au milieu, dont le positionnement sera défini en cohérence avec les axes de continuités écologiques signalés aux Documents Graphiques du règlement.

ANNEXES DU REGLEMENT

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 2 : PALETTE CHROMATIQUE POUR LES ENDUITS DE FAÇADES (ARTICLES 11 DU REGLEMENT)

Source : documentation CAUE 47

Cette palette de couleur suivante illustre les couleurs dominantes des enduits de façades, telles que prévues aux articles 11 du règlement, dans les zones concernées.

Les références des échantillons présentés ci-après proviennent du nuancier RAL Design System.

En communiquant ces définitions RAL à votre fournisseur de peinture, il pourra reproduire les couleurs à l'identique.

Toutefois, dans le cadre des dispositions des articles 11 du Règlement, le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire. D'autres références pourront être utilisées, dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après.



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 RECUS 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 attenant 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 collectes 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 végétalisées (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)**

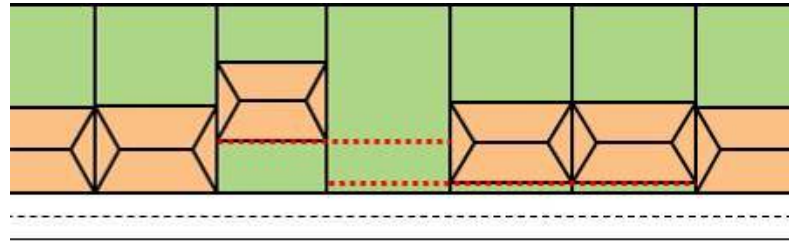
Zone d'aménagement commercial définie par le SCOT du Pays de l'Agenais.

ANNEXE 4 : SCHEMAS ILLUSTRATIFS DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

■ Article 6 – zone UA

➤ Alinéa b) :

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

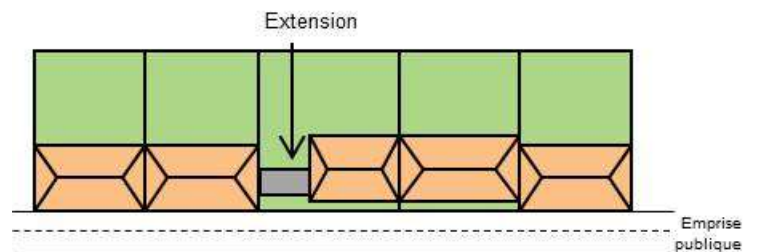


..... Limites d'alignements possibles
d'une construction nouvelle de
premier plan, sur la parcelle 1

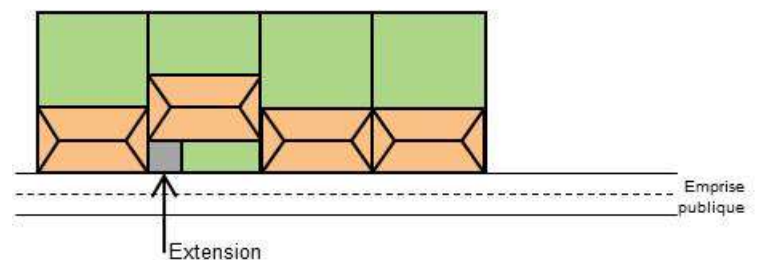
➤ Alinéa c) :

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

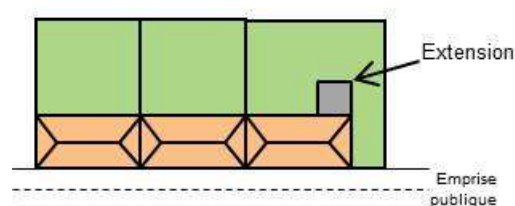
■ conservation d'un recul identique à la construction existante



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



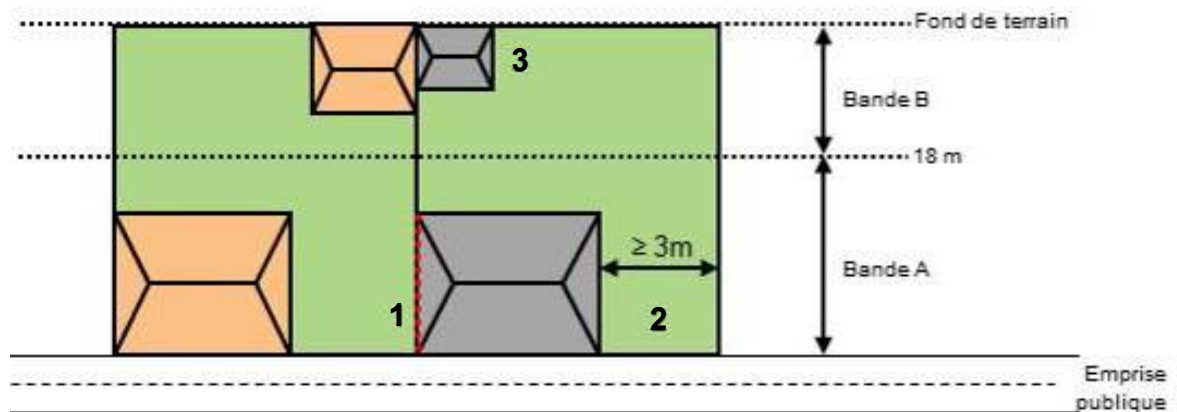
■ implantation à l'arrière de la construction existante, si celle-ci occupe déjà au moins la moitié de la façade du terrain donnant sur la voie ou emprise publique.



■ Article 7 – zone UA

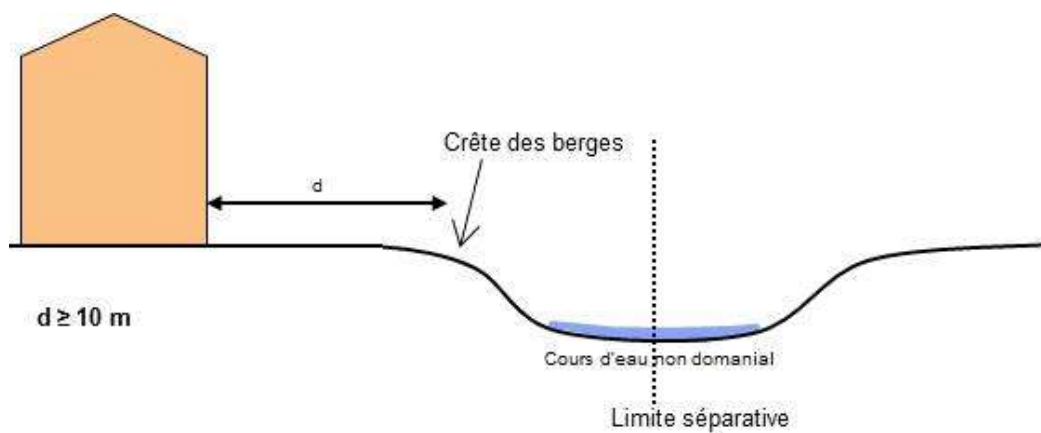
Application des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives:

- 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 $\leq 3,5$ m
 - ou si hauteur $> 3,5$ m avec appui sur une construction limitrophe.



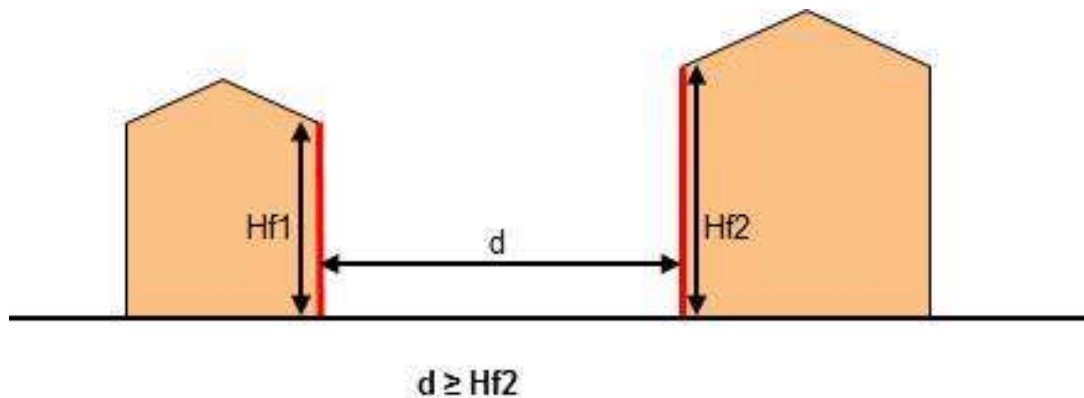
■ Article 7 – Zones diverses

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

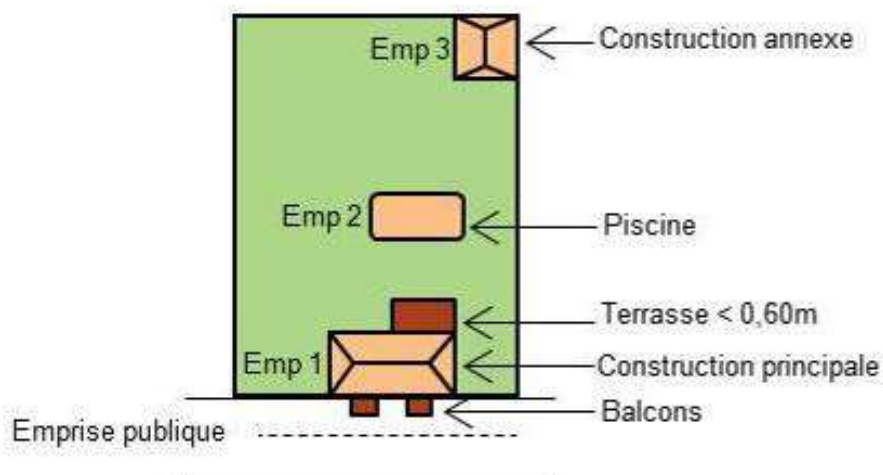
Application du principe de recul d'implantation sur une même propriété dans le cas constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux.



- 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

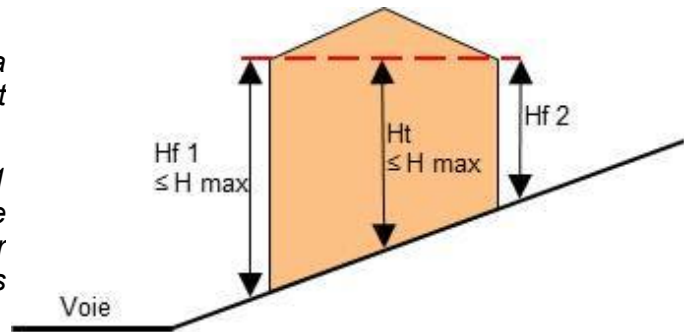
Pourcentage maximal d'emprise au sol = (Emp 1 + Emp 2 + Emp 3 ...) / Surface totale du terrain

■ Article 10 – Toutes zones

Application des principes de mesures de la hauteur des constructions.

Dans le cas de terrains en pente:

- la hauteur totale H_t de la construction est mesurée au point milieu de chaque façade.
- la hauteur totale H_t et la hauteur H_f en façade voie doivent être inférieures ou égales à la hauteur maximale prescrite dans les zones (H_{max}).

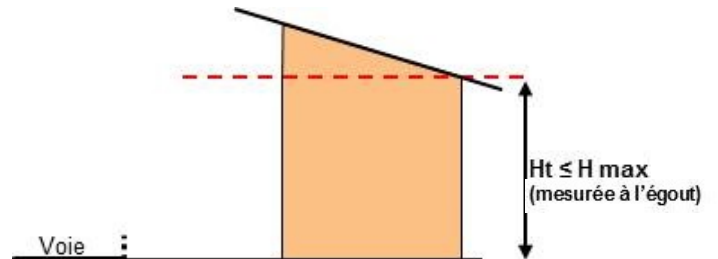


H_t : Hauteur totale (mesurée à l'égout)

H_f : 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.

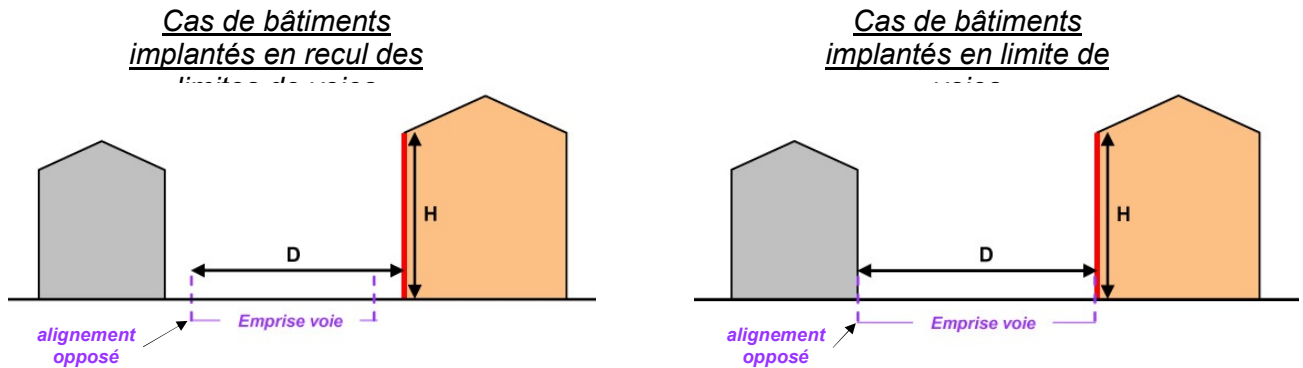


■ **Article 10 –zones UB, UC, 1AUB, 1AUC (avec ou sans indice)**

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

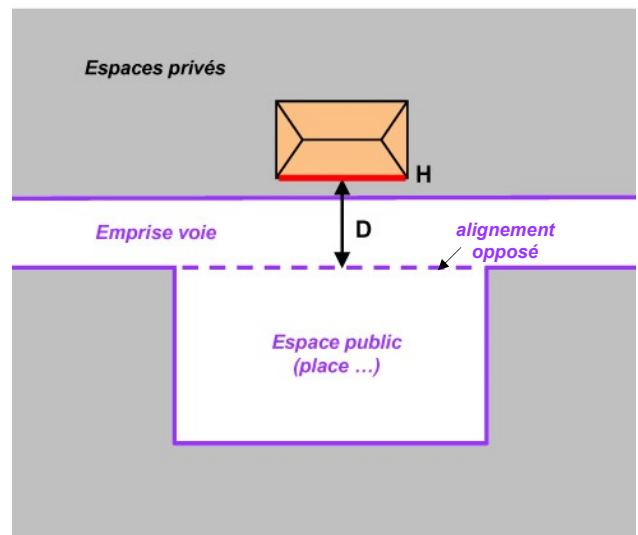
Rappel (définition à l'article 6 des "Dispositions applicables à toutes les zones") : l'alignement est la limite entre terrain privé et domaine public. Il est défini par les limites d'emprises existantes ou futures des voies et espaces publics, ou le cas échéant par un plan d'alignement.

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



- en zones UB et 1AUB : $H \leq D + 2$ mètres
- en zones UC et 1AUC : $H \leq D$

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

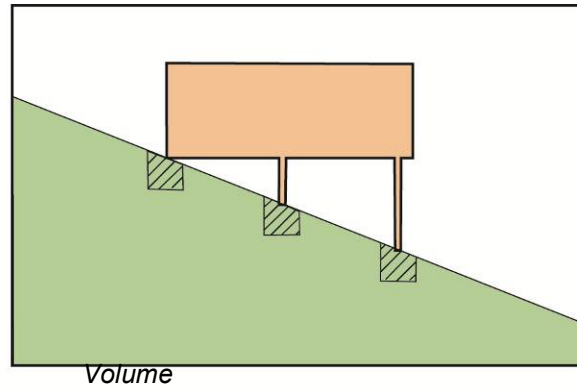


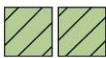
■ Article 11 – Toutes zones

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

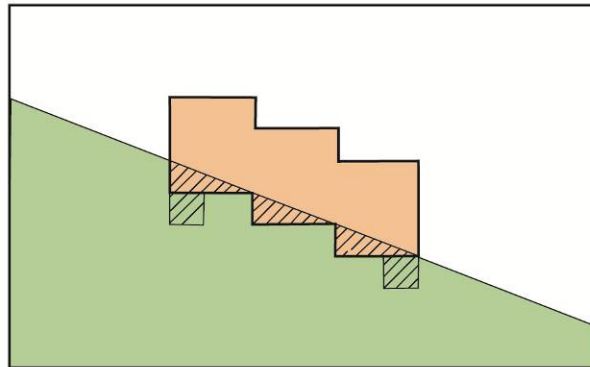
3 solutions à privilégier :

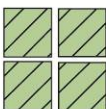
Se surélever du sol
construction en porte-à-faux et/ ou sur des pilotis



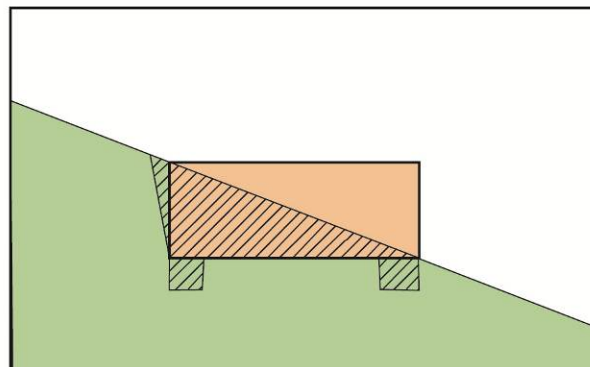
Volume des indicatif


Accompagner la pente
construction avec succession de niveaux, ou de demi-niveaux



Volume des indicatif


S'encastrer
construction enterrée et "discrète"

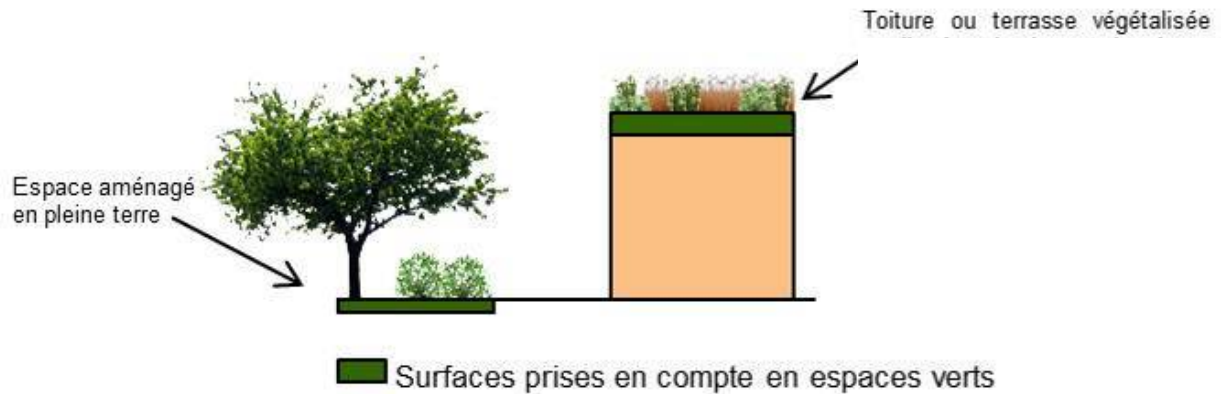






■ Article 13 – Toutes zones

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 m^2 de surface en pleine terre $\rightarrow 50 \text{ m}^2$ pris en compte),
- la surface des toitures végétalisées (en pente ou en terrasse), selon un coefficient de 0,5 (50 m^2 de toiture végétalisée $\rightarrow 25 \text{ m}^2$ 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 | - Chêne pédonculé |
| - Charme commun | - Erable champêtre |
| - Frêne commun | - Orme champêtre |
| - Aubépine | - Bourdaine |
| - Eglantier | - Fusain d'Europe |
| - Noisetier | - Poirier |
| - Prunelier | - Sureau noir |
| - Viorne | |
| - 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.

ANNEXE 6 : PRECONISATIONS POUR LA RECUPERATION DE L'EAU DE PLUIE ET L'ARROSAGE DES JARDINS



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.



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.

Pailleur : 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"

PHO / CDM Ville et Agglomération d'Agén - Ne pas jeter sur la voie publique.

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 rafraîchir son jardin en été.

CALCUL DU VOLUME D'EAU DE PLUIE RÉCUPÉRABLE

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)	X	Surface de toiture (en m ²)	X	Coefficient de perte	=	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 m ²)	X	Besoin en arrosage (potager = 200 litres/m ² /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	X	35 jours / 565 jours = 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 coûtera 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. vers : Des ressources pour aller plus loin)

Le trap-plein est déversé vers le plus grand arbre du jardin