

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DURABLE

DOSSIER APPROBATION MODIFICATION N°4 DU PLUi

PIÈCE N°4 RÈGLEMENT

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLUi	27 mai 2010	6 décembre 2012	11 juillet 2013
Modification simplifiée n°1 du PLUi (MS1)	28 janvier 2014	/	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 comptabilité du PLUi (MEC1)	02 février 2015	/	17 décembre 2015
Modification simplifiée n°7 du PLUi (MS7)	09 février 2016	/	7 juillet 2016
Modification n°1 du PLUi (M1)	14 octobre 2015	/	7 juillet 2016
Modification n°2 du PLUi (M2)	16 mars 2016	/	7 juillet 2016
Révision générale du PLUi	26 septembre 2013	6 octobre 2016	22 juin 2017
Modification simplifiée n°8 du PLUi (MS8)	08 décembre 2017	/	12 avril 2018
Révision allégée n°1 du PLUi (RA1)	07 décembre 2017	28 juin 2018	14 février 2019
Modification n°3 du PLUi (M3)	21 décembre 2018	/	20 juin 2019
Modification simplifiée n°9 du PLUi (MS9)	22 octobre 2018	/	14 février 2019
Modification simplifiée n°10 du PLUi (MS10)	08 mars 2019	/	20 juin 2019
Modification simplifiée n°11 du PLUi (MS11)	27 juin 2019	/	En cours
Modification n°4 du PLUi (M4)	12 février 2020	/	28 janvier 2021

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
Joël PONSOLLE

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	3
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	8
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	28
Chapitre I – Dispositions applicables en zones UA, UA1, UA2, UAa	29
Chapitre II – Dispositions applicables en zones UB, UBa, UBb, UBc, UBr	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre III – Dispositions applicables en zones UC, UCa, UC2	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre IV – Dispositions applicables en zones UD, UD2	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre V – Dispositions applicables en zone UE	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre VI – Dispositions applicables en zones UG, UGa, UG1, UG2	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre VII – Dispositions applicables en zones UL, ULa, ULb	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre VIII – Dispositions applicables en zones UX, UXa, UXb, UXc, UXr	Erreur ! Signet non défini.
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre IX – Dispositions applicables en zones 1AUB, 1AUC, 1AUD	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre X – Dispositions applicables en zone 1AUG	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XI – Dispositions applicables en zone 1AUL	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XII – Dispositions applicables en zones 1AUX, 1AUXa, 1AUX1, 1AUX1c, 1AUX1v, 1AUX2	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XIII – Dispositions applicables en zones 2AU, 2AUG, 2AUL, 2AUX, 2AUX1, 2AUX1c	Erreur ! Signet non défini.
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XIV – Dispositions applicables en zone A, Ap, As	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XV – Dispositions applicables en zones Ah, Ax, Axe	Erreur ! Signet non défini.
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XVI – Dispositions applicables en zone N	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XVII – Dispositions applicables en zone Nj	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre XVIII – Dispositions applicables en zones NL, NLa, NLb, NLc	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXES DU REGLEMENT	47
Annexe 1 : Carte de repérage des routes pour l'application des articles 6 du règlement	48
Annexe 2 : Palette chromatique pour les enduits de façades (articles 11 du règlement)	49
Annexe 3 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement	50
Annexe 4 : Schémas illustratifs de certaines dispositions du règlement	55
Annexe 5 : Palette végétale d'essences locales pour les haies et recommandations paysagères	62
Annexe 6 : Préconisations pour la récupération de l'eau de pluie et l'arrosage des jardins	63

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

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,40 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction nouvelle pouvant servir au repos ou à l'accueil de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.
- Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

- Les constructions et installations nouvelles qui requièrent une alimentation en énergie externe au terrain concerné, doivent être desservies par un réseau public d'électricité dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

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

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage d'assainissement applicable et qui sont effectivement desservies, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les extensions et branchements au réseau public d'assainissement doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le plan de zonage d'assainissement applicable et non effectivement desservies, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif de l'intercommunalité.
Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées mis en place ultérieurement sera obligatoire, dans les conditions fixées par la 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 piscines extérieures ne doivent pas être implantées à moins de 1.5 mètre des voies et emprises publiques, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles et sous réserve du respect des dispositions des article L 111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (*Modification n°4 du PLUi- approuvée le 28/01/2021*).
 - 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, sauf pour des raisons de sécurité publique en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et sans nuire à la qualité architecturale et à une intégration paysagère satisfaisante (*Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021*).
 - 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,...).
 - En implantation libre, les annexes à l'habitation d'une emprise inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3.5m. (*Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021*).
 - 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.
- 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*).
- 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, vêtture, bois, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (béton architectural, 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. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021).*

Les panneaux brise-vues sont soumis aux mêmes règles de hauteur maximale que les murs et murets (maçonnés). *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021).*

■ **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 supplémentaire créée si elle est associée à une capacité d'accueil supplémentaire ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente (*Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021*).
- En cas de démolition/ reconstruction, l'obligation de création de places de stationnement s'appuie à la surface de plancher supplémentaire créée si elle est associée à une capacité d'accueil supplémentaire créée ou à un nombre de logements supplémentaires créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. (*Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021*)
- 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 :

Pour les véhicules automobiles : *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

- . 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).

Pour les deux roues :

Sauf disposition particulière indiquée dans les règlements de zones ou de secteurs, la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

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.

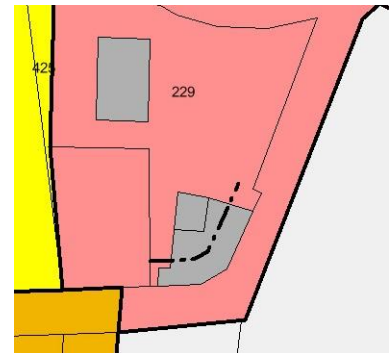
e) Cas des terrains non bâtis ayant une longueur de façade sur voie ou emprise publique égale ou supérieure à 30 mètres :

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.
- Concernant l'implantation de piscines :

La piscine sera implantée en retrait des limites latérales et postérieures. La prise en compte des constructions existantes à proximité doit être établie dans le projet notamment pour les piscines enterrées. Un aménagement particulier contre les projections d'eau sur les parcelles voisines est à prévoir. L'installation technique notamment la pompe de filtration ainsi que les tuyaux devront être enterrés ou intégrés dans un dispositif insonorisant. La pompe devra être installée sur socle antivibratoire. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

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, Casteculier, 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, Casteculier, 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 :

- 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 maçonneries 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, Castelsulier, 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

Pour les constructions comportant au moins 2 logements, la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

– Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

. pas d'obligation imposée pour les constructions comportant moins de 10 chambres

Pour les constructions comportant 10 chambres ou plus : la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

– 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

Pour les constructions de plus de 50m² de surface de plancher : la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

– 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

Pour les constructions de plus de 100m² de surface de vente : la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

– Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :

. établissements d'enseignement ou d'activités sportives : la capacité de l'aire de stationnement sécurisé pour vélos, vélomoteurs et motocycles devra être déterminée en fonction de la nature du projet et de sa capacité totale dans le respect des dispositions édictées à l'article L111-3-10 du code de la Construction et de l'Habitation. *(Modification n°4 du PLUi-approuvée le 28/01/2021)*

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 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.

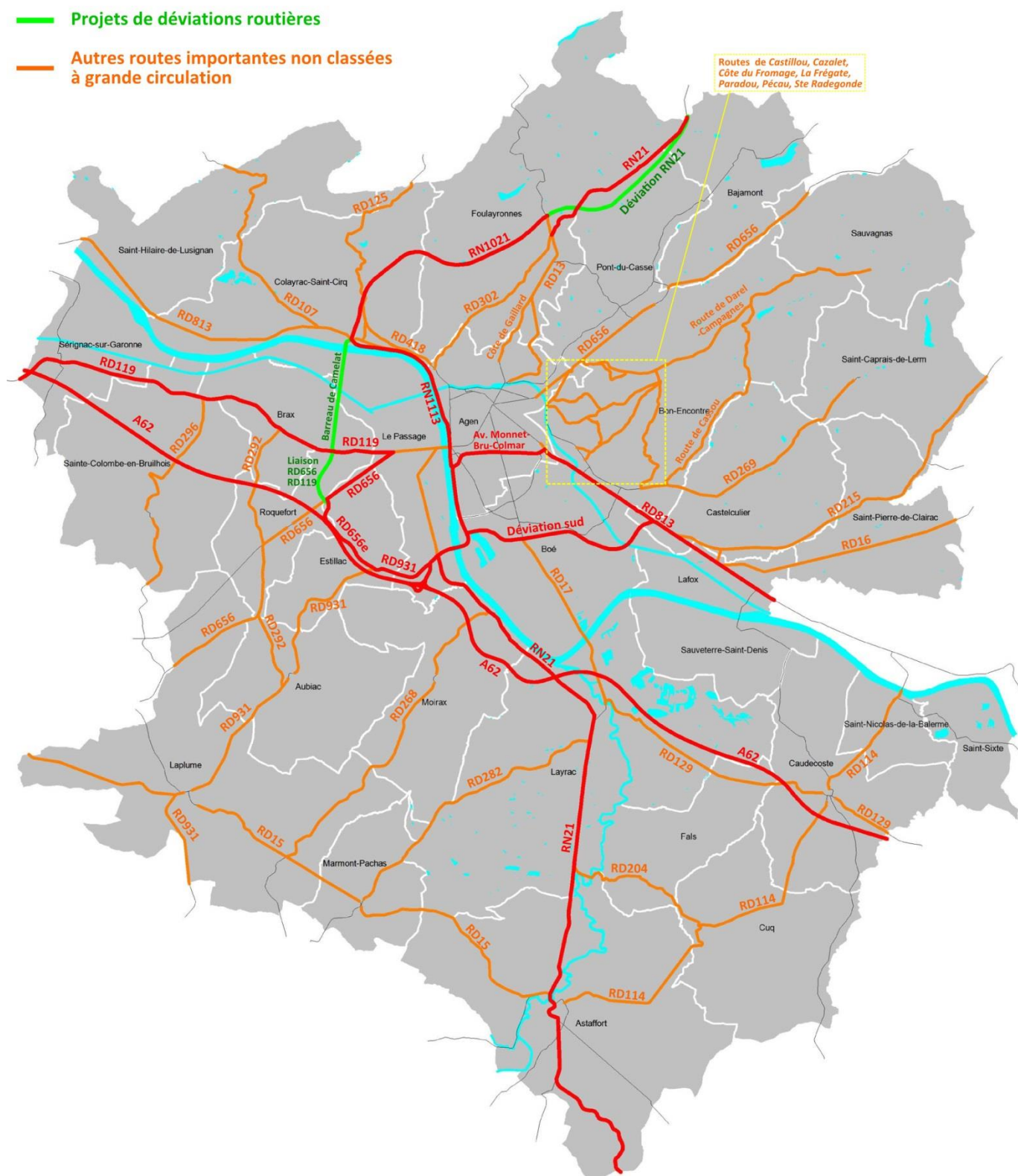
ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

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 attenante à la ou aux constructions principales visées.

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

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

Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités.

Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages, mobiliers et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :

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

■ **EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT (articles 4 du règlement) :**

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

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

■ **EGOUT DU TOIT (articles 10 et 11 du règlement) :**

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

■ **EMPRISES PUBLIQUES (articles 6 du règlement) :**

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

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

■ **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION (articles 9 du règlement) :**

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions situées en débord au dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

■ **ESPACES LIBRES (articles 13 du règlement) :**

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol, et par les aménagements de voirie ou d'accès.

En ce qui concerne les accès, seuls sont pris en compte comme "non libres", les espaces à usage partagé (en indivision ou soumis à servitude de passage) qui sont nécessaires à la desserte de plusieurs terrains.

■ **ESPACES VERTS** (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces 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)**

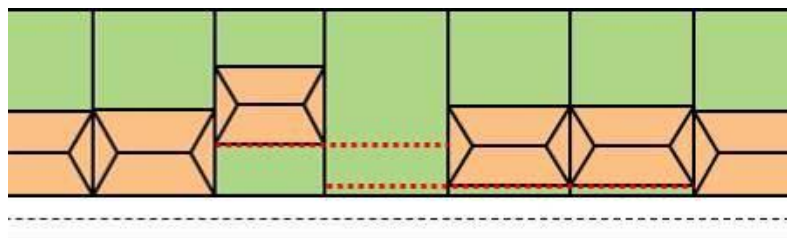
Zone d'aménagement commercial définie par le SCOT du Pays de l'Agenais.

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

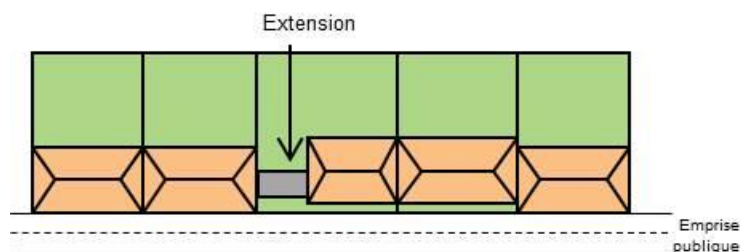


..... Limites d'alignements possibles
d'une construction nouvelle de
premier plan, sur la parcelle 1

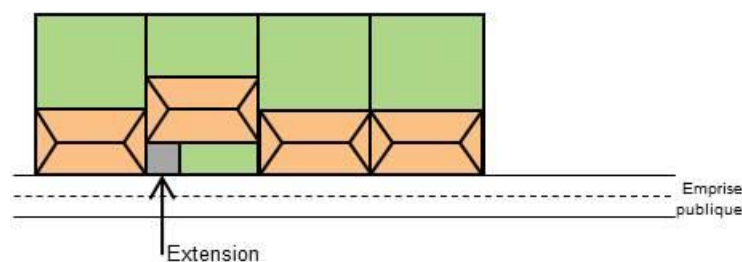
➤ Alinéa c) :

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

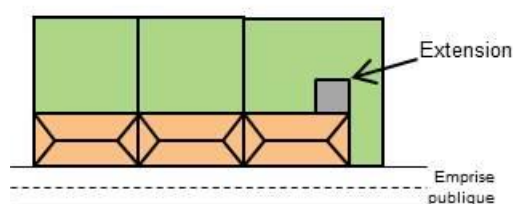
- conservation d'un recul identique à la construction existante



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



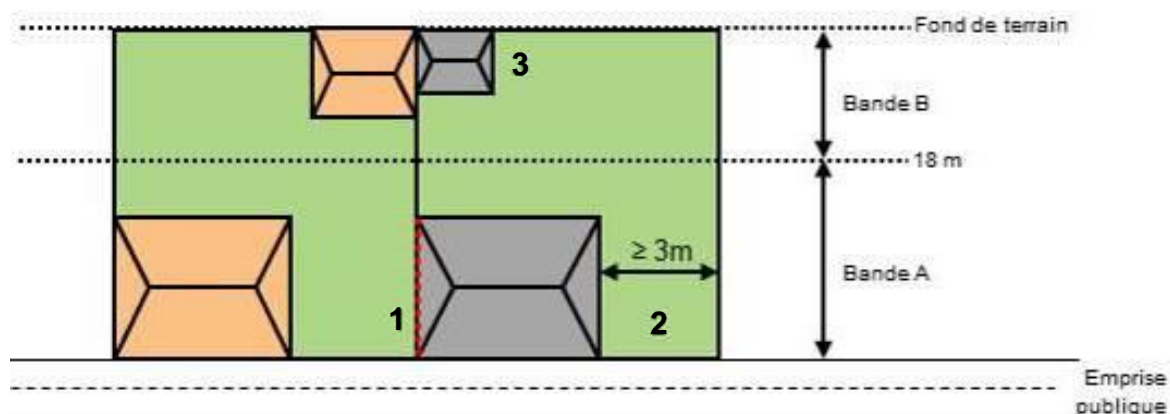
- implantation à l'arrière de la construction existante, si celle-ci occupe déjà au moins la moitié de la façade du terrain donnant sur la voie ou emprise publique.



■ Article 7 – zone UA

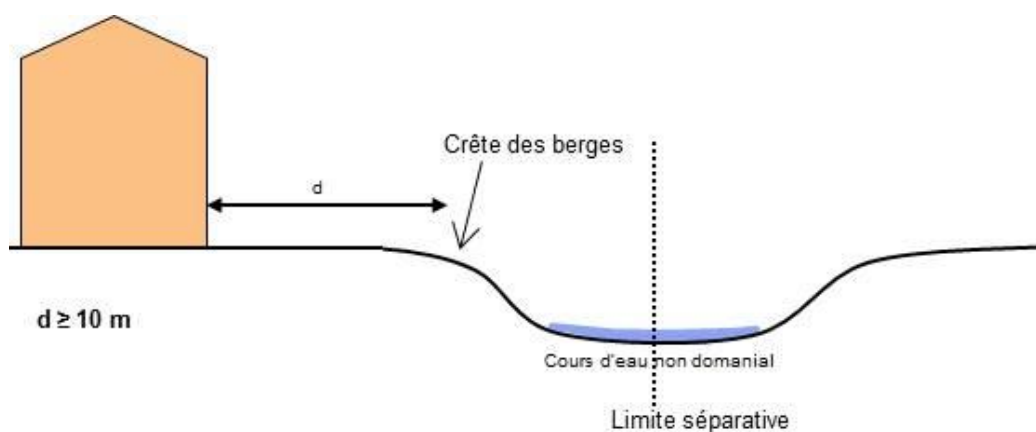
Application des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives:

- 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.



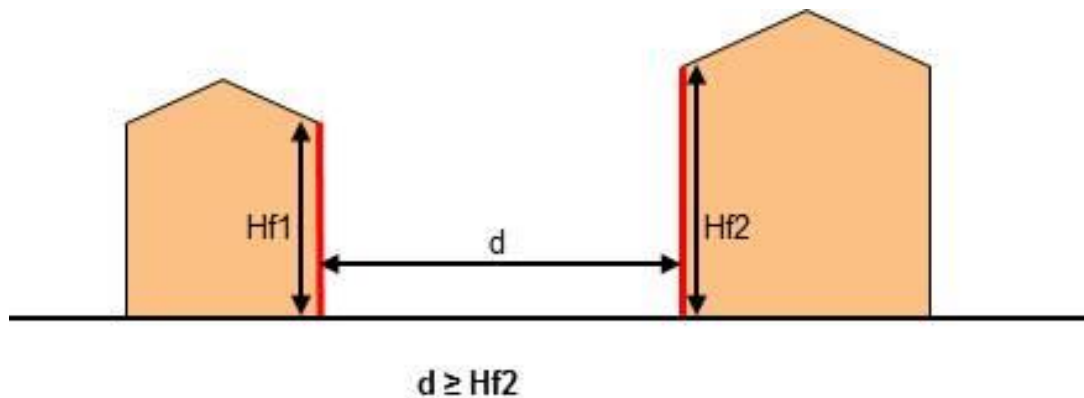
■ Article 7 – Zones diverses

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

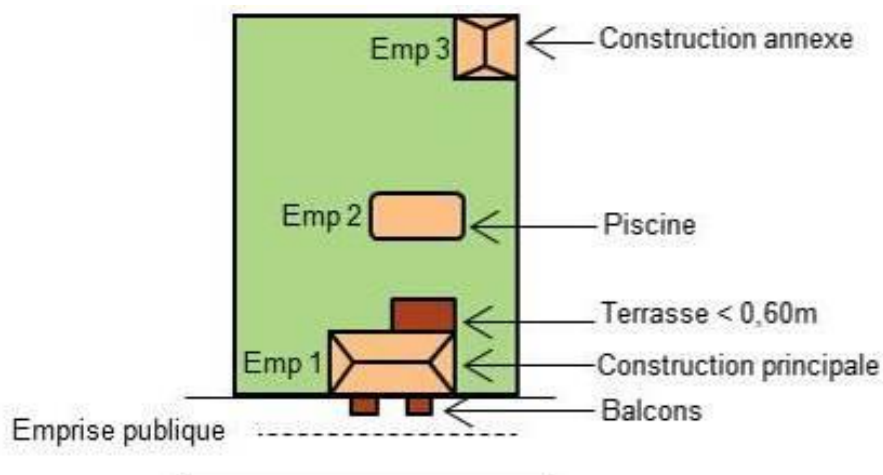
Application du principe de recul d'implantation sur une même propriété dans le cas constructions non contiguës à usage principal d'habitation ou de bureaux.



- 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

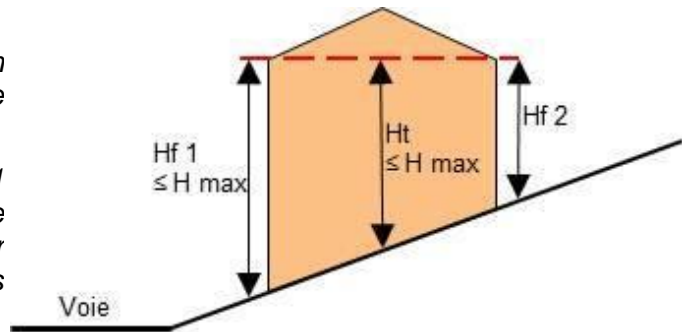
Pourcentage maximal d'emprise au sol = (Emp 1 + Emp 2 + Emp 3 ...) / Surface totale du terrain

■ 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}).

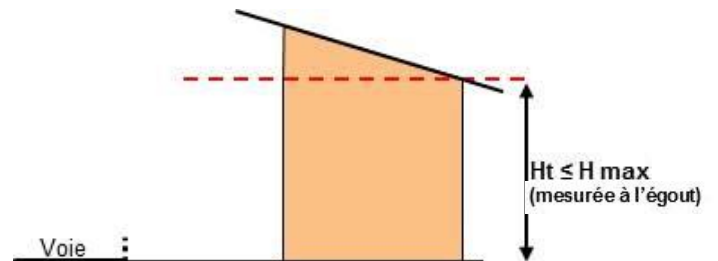


H_t : Hauteur totale (mesurée à l'égout)

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.

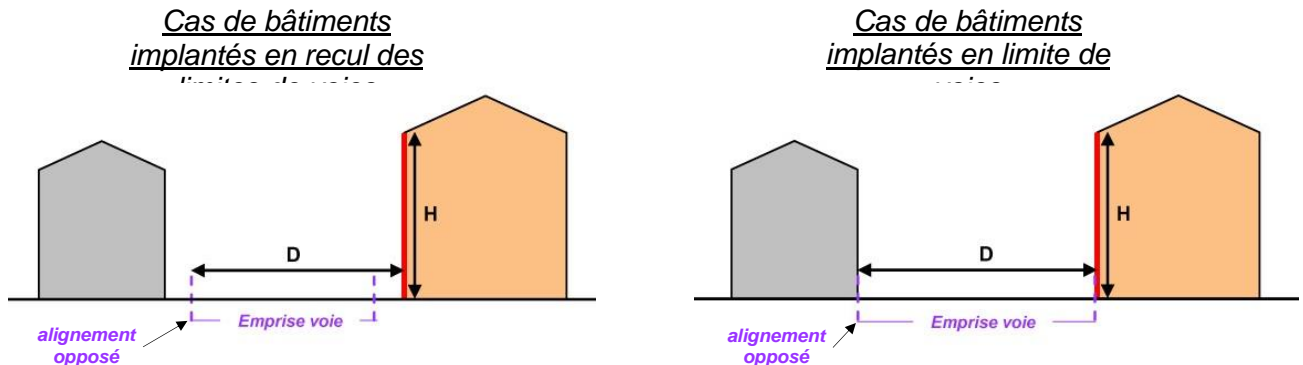


■ **Article 10 –zones UB, UC, 1AUB, 1AUC (avec ou sans indice)**

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

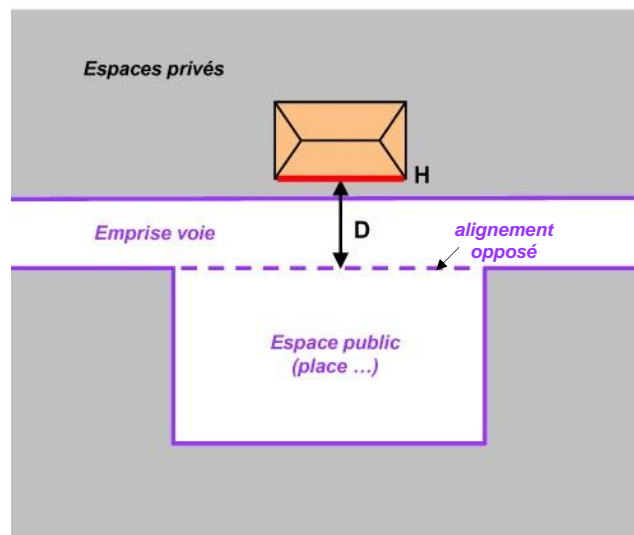
Rappel (définition à l'article 6 des "Dispositions applicables à toutes les zones") : l'alignement est la limite entre terrain privé et domaine public. Il est défini par les limites d'emprises existantes ou futures des voies et espaces publics, ou le cas échéant par un plan d'alignement.

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

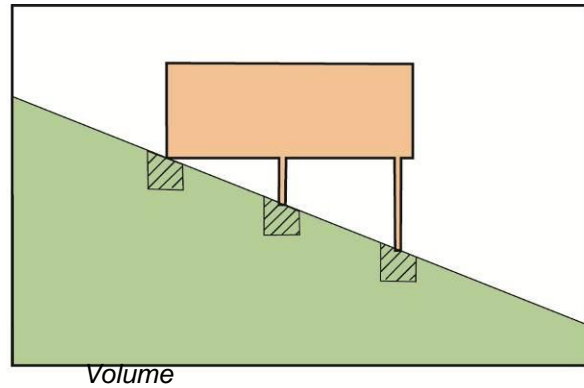



■ Article 11 – Toutes zones

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

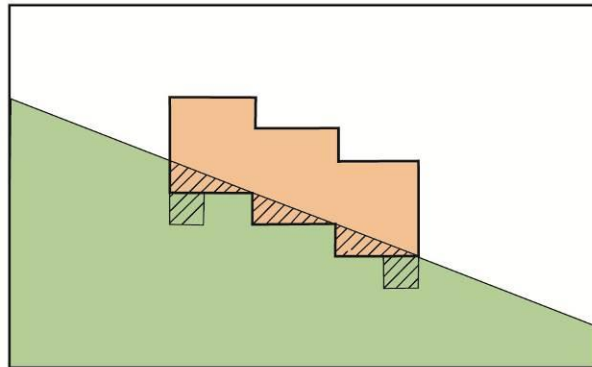
3 solutions à privilégier :


Se surélever du sol
construction en porte-à-faux et/ ou sur des pilotis



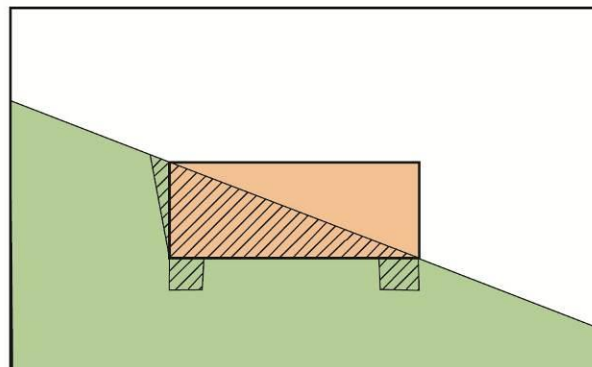
Volume des indicatif



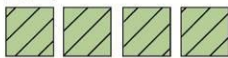

Accompagner la pente
construction avec succession de niveaux, ou de demi-niveaux



Volume des indicatif


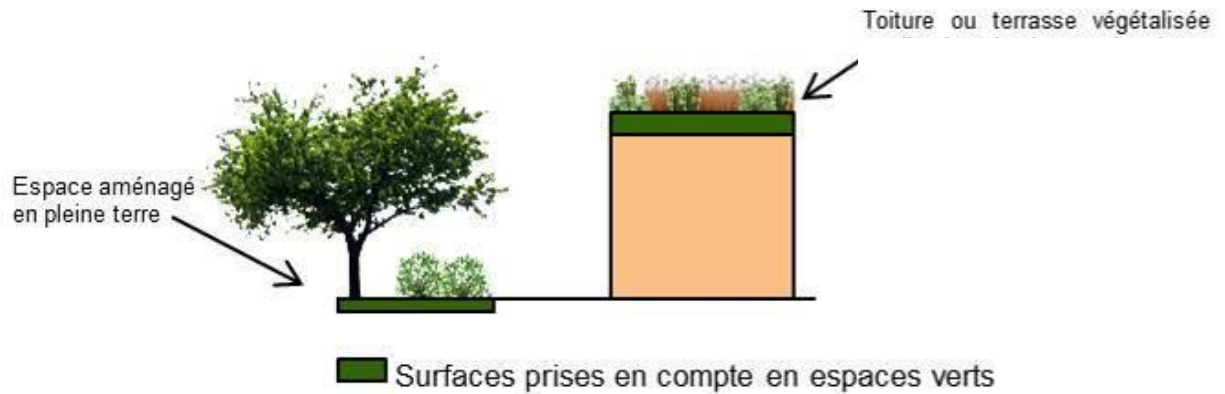
S'encastrer
construction enterrée et "discrète"



■ 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.





Agglomération d'Agén
www.agen.fr

MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME ÉCONOMIQUE DE STOCKAGE

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

ÉCONOMISER L'EAU

QUAND ARROSER ?


Au printemps et à l'automne, il est préférable d'arroser **le matin**. L'évaporation est assez faible et l'eau profite directement à la plante.
En été ou pendant les périodes de fortes chaleurs, il est conseillé d'arroser **le soir**. L'eau s'infiltrera plus en profondeur durant la nuit.

ADAPTER SES MÉTHODES CULTURALES

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

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

LE SAVIEZ-VOUS ?



= x5

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 / COM 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)	Surface de toiture (en m ²)	Coefficient de perte Toit en tuile : 0,9 Toit ondulé : 0,8 Toit plat : 0,6	Volume d'eau récupéré (en litres/an)
FAMILLE MARTIN :	710	110	0,9	70 290
VOTRE FAMILLE :				



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)	Besoin en arrosage (potager = 200 litres/m ² /an)	Besoin en eau de pluie (litres/an)
FAMILLE MARTIN :	100	200	20 000
VOTRE FAMILLE :			

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)	35 jours/365 jours = 0,096 *5 semaines de réserve	Volume de stockage nécessaire (en litres)
FAMILLE MARTIN :	70 290	20 000	0,096	4 334
VOTRE FAMILLE :				

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 verso: Des ressources pour aller plus loin)

Le trap-plein est déversé
vers le plus grand arbre du jardin