

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
1. Champ d'application territorial.....	4
2. Division du territoire communal en zones .....	4
3. Règles applicables et formes d'urbanisation .....	4
4. Valeur réglementaire des illustrations.....	5
5. Règles communes .....	6
6. Dispositions et intentions opérationnelles .....	9
7. Dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement .....	10
8. Lexique .....	18
<b>ZONES URBAINES MIXTES.....</b>	<b>23</b>
Règlement applicable aux zones urbaines UA, UB, UC, UE, UJ.....	24
<b>ZONES ECONOMIQUES.....</b>	<b>37</b>
Règlement applicable a la zone UX .....	38
<b>ZONE URBAINE D'ENERGIES RENOUVELABLES .....</b>	<b>46</b>
Règlement applicable a la zone Uer .....	47
<b>ZONE URBAINE TOURISTIQUE.....</b>	<b>53</b>
Règlement applicable a la zone UT .....	54
<b>ZONES A URBANISER .....</b>	<b>60</b>
Règlement applicable a la zone 1AU .....	61
Règlement applicable a la zone 1AUT.....	70
Règlement applicable a la zone 1AUX.....	78
Règlement applicable aux zones fermées à l'urbanisation : 2AU, 2AUX, 2AUT .....	86
<b>ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>88</b>
Règlement applicable à la zone A.....	89
Règlement applicable à la zone Ax.....	96
<b>ZONES NATURELLES.....</b>	<b>106</b>
Règlement applicable à la zone N.....	107
Règlement applicable à la zone NT .....	113
Règlement applicable à la zone NL .....	120
<b>PALETTES DE COULEURS .....</b>	<b>125</b>
1. Tonalités des enduits .....	127
2. Tonalités des briques .....	131
3. Tonalités des pierres .....	132
4. Tonalités des menuiseries extérieures .....	134
5. Tonalités des toitures.....	136
<b>LISTE DU PETIT PATRIMOINE .....</b>	<b>138</b>

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives, soit à la globalité des 28 communes la composant. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H).

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLUI-H se divise selon les zones suivantes :

- Zone urbaine ancienne : **UA** ;
- Zone urbaine récente et dense : **UB**
- Zone urbaine pavillonnaire moins dense : **UC**
- Zone urbaine d'équipements publics : **UE**
- Zone urbaine de jardins privés et publics : **UJ**
- Zone urbaine dédiée à des activités économiques : **UX**. Cette zone comprend trois sous-secteurs : **UXa, UXc, UXi**.
- Zone urbaine dédiée à de la production d'énergie photovoltaïque au sol : **Uer**
- Zone urbaine dédiée à des activités touristiques : **UT**
- Zone à urbaniser à dominante habitat, ouverte : **1AU**
- Zone à urbaniser dédiée à des activités économiques : **1AUX**
- Zone à urbaniser dédiée à des activités touristiques : **1AUT**
- Zone à urbaniser fermée, à dominante habitat : **2AU**
- Zone à urbaniser fermée, dédiée à des activités touristiques : **2AUT**
- Zone agricole : **A**. Elle comprend deux secteurs : **Ae** et **Anc**
- Zone agricole correspondant à des activités artisanales : **Ax** (STECAL)
- Zone agricole correspondant à un équipement : **Aic** (STECAL)
- Zone naturelle : **N**. Elle comprend deux secteurs : **Ne** et **Nc**.
- Zone naturelle correspondant à un projet d'hébergement touristique : **NT** (STECAL)
- Zone naturelle correspondant à un projet d'activités de loisirs : **NL** (STECAL)

## 3. REGLES APPLICABLES ET FORMES D'URBANISATION

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
<b>UA</b>	Règlement écrit	-
<b>UB</b>	Règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent
<b>UC</b>	Règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent
<b>UE</b>	Règlement écrit	-
<b>UJ</b>	Règlement écrit	-
<b>Uer</b>	Règlement écrit	-
<b>UX</b>	Règlement écrit	-
<b>UT</b>	Règlement écrit	-
<b>1AU</b>	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
<b>1AUT</b>	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
<b>1AUX</b>	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
<b>2AU</b>	Fermée à l'urbanisation	-
<b>2AUT</b>	Fermée à l'urbanisation	-
<b>A / Ae / Anc</b>	Règlement écrit	-
<b>Ax</b>	Règlement écrit	-

<b>Aic</b>	Règlement écrit	-
<b>N / Ne / Nc</b>	Règlement écrit	-
<b>NI</b>	Règlement écrit	-
<b>Nt</b>	Règlement écrit	-

#### 4. VALEUR REGLEMENTAIRE DES ILLUSTRATIONS

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception des palettes à utiliser dans le cadre des articles « Aspects extérieurs ».

## 5. REGLES COMMUNES

### 5.1. Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

### 5.2. Règlementation relative à l'occupation des sols

Des tableaux permettent de définir, par zone, quelles sont les interdictions, autorisations et autorisations sous conditions par destination et sous-destination.

### 5.3. Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal

Le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives est soumis à des documents réglementaires, opposables et prévalant sur le PLUI-H.

#### ➤ **Risques**

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUI-H.

La documentation liée à ces risques est annexée au PLUI-H.

#### ➤ **Autres risques**

Le territoire est également soumis à d'autres risques, tels que : le transport de marchandises dangereuses.

La documentation liée à ces risques est disponible en annexe du PLUI-H et au siège de la Communauté de Communes des Deux Rives.

#### ➤ **Classement sonore des infrastructures terrestres**

Le territoire est traversé par :

- L'A62, catégorie 2, qui concerne les communes de Dunes, Donzac, Saint-Cirice, Saint-Loup, Auvillar, Saint-Michel. La largeur maximum affectée par le bruit est de 250 mètres ;
- La D813, catégorie 3 à Malause, Pommevic, Goudourville, Valence, Golfech, Lamagistère et catégorie 4 à Malause, Pommevic, Golfech, Valence, Lamagistère.
- La voie ferrée n°640000, catégorie 2, qui concerne Lamagistère, Golfech, Valence d'Agen, Goudourville, Pommevic, Malause.

En fonction des catégories, des normes d'isolation phonique particulières sont requises de part et d'autre de cette route.

L'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres routières et lignes ferroviaires est annexé au PLUI-H.

#### ➤ **Secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de pollution du sol**

Les **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** sur les sites pollués sont annexés au PLUI-H.

Un terrain en SIS impose :

- au propriétaire ou bailleur est dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire que le logement qu'il projette d'acheter ou de louer est dans une zone présentant une pollution des

sols. L'information se fait par la remise de l'Etat des Servitudes « Risques » et d'Information sur les Sols (ESRI).

- A un aménageur la réalisation d'études de sol et la prise en compte des mesures de gestion de la pollution de cette étude dans la conception du projet de construction ou d'aménagement afin de garantir la sécurité, la santé et l'environnement.

#### **5.4. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) s'appliquent de façon intangible aux autorisations d'urbanisme, mais peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles (les formes, la superficie minimale, la largeur de façade, un terrain en pente...)
- ou le caractère des constructions avoisinantes (une implantation en ordre continu, à l'alignement de la voie publique ou en retrait, l'aspect extérieur des constructions voisines...).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux dispositions applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux n'ayant pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

#### **5.5. Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11 lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (L111-23).

Lorsque qu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (L111-15).

#### **5.6. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

#### **5.7. Possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUI-H**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUI-H ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour :

- autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- favoriser les opérations de logements vertueuses en matière de consommation d'espace ;

- autoriser des constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;
- déroger à des règles de hauteur pour autoriser des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- déroger à l'obligation de la réalisation d'une aire de stationnement en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aires de stationnement.
- Déroger dans le cas du réemploi de friches aux règles relatives au gabarit ou aux obligations en matière de stationnement.

#### 5.8. Ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLUI-H et ne sont pas soumis aux articles des thèmes 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

#### 5.9. Cas d'un projet d'ensemble et application des règles sur les unités foncières

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble.

## 6. DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

### 6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lorsqu'elles existent s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement. *Se référer au document 3\_OAP du PLUI-H.*

### 6.2. Les emplacements réservés

Les constructions pérennes, autres que celles définies dans l'objet de l'emplacement réservé, sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, où un emplacement réservé a été défini par le PLUI-H.

Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le PLUI-H a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.

Les travaux et aménagement nécessaires à la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé, quelle que soit la zone dans laquelle il se trouve, sont autorisés.

### 6.3. Linéaire commercial protégé

En application du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite un secteur dans lequel le commerce doit être préservé.

Les dispositions sont précisées dans le Thème 1 du règlement de la zone UA.

## 7. DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 7.1. Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives, plusieurs sites, monuments naturels ou bâtiments sont concernés par les servitudes, les périmètres de protection de ces derniers sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### ➤ **Servitude de Protection des Abords (SPA)**

Les bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques (MH) génèrent une servitude dite de protection des abords, dans un rayon de 500 mètres.

A l'intérieur de ce périmètre, les travaux sur les immeubles doivent faire l'objet :

- D'un **avis conforme** de la part de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF), si l'immeuble concerné est en covisibilité avec le MH.  
Règle de la covisibilité : on voit le monument depuis le projet, on voit le projet depuis le monument et/ou on voit à la fois le monument et le projet depuis un troisième point. Cette covisibilité est appréciée par l'ABF.  
En avis conforme, le maire doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF.
- D'un **avis simple** en cas de non covisibilité.  
En avis simple, l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme peut passer outre l'avis de l'ABF. Mais elle engage sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation.

**L'avis de l'ABF peut ainsi aller plus loin que le règlement du PLUI-H et apporter des précisions (prescription de matériaux par exemple).**

#### ➤ **Périmètre Délimité des Abords**

Le législateur a donné la possibilité de transformer la Servitude de Protection des Abords en Périmètre Délimité des Abords (PDA) plus adapté aux enjeux réels de covisibilité et potentiellement donc plus réduits.

**En revanche, dans le cadre d'un PDA, TOUT le nouveau périmètre est sujet à avis conforme.**

Or, dans la délimitation d'un PDA, la méthode de travail veut que l'entièreté du tissu bâti ancien à proximité du Monument Historique soit inclus dans le PDA, ainsi que des secteurs en covisibilité en-dehors des 500m de rayon : le PDA peut donc dépasser en emprise le rayon de 500m et peut inclure des secteurs qui n'étaient que soumis à un avis simple.

**Les communes de Donzac, Goudourville, de Pommevic et de Valence d'Agen sont concernées par un PDA.**

**Les parcelles intégrées dans un périmètre délimité des abords devront respecter les règles suivantes :**

#### Dispositions générales :

Toute intervention doit être conforme à la nature du bâti concerné.

- **Pour le bâti ancien** : seront prévus la démolition et la dépose des ouvrages altérant les façades d'origine, la restitution des dispositions constructives originelles de la

composition, du décor, des modénatures et la mise en œuvre de matériaux conformes aux dispositions originelles.

- **Pour le bâti neuf** : une volumétrie, une composition des façades et l'utilisation de matériaux en harmonie et en continuité avec le bâti traditionnel existant.

### Toitures

- Les toitures seront en tuiles canal courant/couvrant, de récupération pour le couvrant ou neuves identiques par leur aspect et leur couleur aux toitures anciennes traditionnelles du secteur, hormis autres dispositions existantes.
- Les débords de toiture seront restaurés et/ou réalisés par dépassement de chevrons apparents et voliges jointives sans planches de rive ou bien avec des génoises selon les dispositions traditionnelles locales.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc
- Les châssis vitrés de toit seront de dimensions 60 x 80 cm maximum. Ils devront être de teinte sombre et encastrés dans le plan de toiture en nombre réduit en fonction des dimensions de la couverture.

### Façades

- Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle et sable local dans le ton des terres de la région, finition talochée (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).
- Les corniches et modénatures de façades doivent être conservées et restaurées avec des matériaux de même nature que l'existant et mis en œuvre selon les mêmes techniques.
- Les modifications sur l'enveloppe du bâti doivent tenir compte de la composition des façades et des matériaux existants. La forme et les dimensions des ouvertures seront conformes aux dispositions traditionnelles.

### Menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité doivent être conservées et restaurées. Les menuiseries neuves (portes, fenêtres, volets) seront adaptées à la forme des baies ainsi qu'aux caractéristiques constructives de l'édifice. Elles seront en bois peint, hormis les vitrines commerciales qui pourront être en bois ou en métal. Les volets roulants et menuiseries PVC sont interdits.

### Serrurerie

- Les éléments anciens seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Les éléments neufs (grilles, gardes corps...) seront adaptés à la forme de la baie et au style de l'édifice.

## 7.2. Patrimoine bâti présentant un intérêt paysager à préserver au titre du Code de l'Urbanisme

### ➤ Principes généraux

Les éléments repérés au titre du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'une attention particulière lors d'éventuels travaux de restauration ou de transformation. Ils devront être maintenus ou devront être restitués, si possible, dans l'état le plus proche possible de leur état historique. Si celui-ci renvoie à plusieurs périodes d'édification d'une valeur patrimoniale similaire, le projet s'attachera à conserver une cohérence globale.

Les techniques et matériaux utilisés pour les restaurations doivent s'approcher au plus près des techniques et matériaux originels. Les restaurations, réhabilitations ou travaux d'entretien, doivent être exécutés suivant des techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de construction.

Les matériaux industriels modernes (menuiseries PVC blanc, volets roulants, tuiles mécaniques à emboîtement...) sont interdits.

Les démolitions sont interdites à moins de démontrer que l'édifice se trouve dans un état particulièrement dégradé.

Au-delà des édifices eux-mêmes, la perception des différents bâtiments patrimoniaux doit être respectée afin d'aller dans le sens d'une valorisation de leur architecture.

En cas de bâtiment vacant, devenu vétuste et/ou faisant l'objet de pathologies, une approche plus pragmatique est envisageable afin d'encourager la transformation et le maintien des qualités patrimoniales encore présentes.

Les adjonctions devront :

- Soit respecter le vocabulaire architectural de la construction existante ;
- Soit proposer une écriture contemporaine ne dénaturant pas celle-ci et la mettant en valeur.

L'unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) peut être consultée pour observations et recommandations sur ce type de bâtiments patrimoniaux repérés.

Le recensement des éléments inventoriés est placé en annexe du règlement écrit. Il catégorise les éléments par typologie pour mettre en place des règles plus spécifiques :

Le tableau ci-dessous recense les éléments inventoriés et les catégorise par typologie de bâti pour des règles plus spécifiques :

- Maisons de maîtres, demeures bourgeoises ;
- Châteaux, tours et remparts ;
- Patrimoine religieux ;
- Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques ;
- Bâtiments agricoles ;
- Patrimoine de l'eau ;
- Pigeonniers.

➤ Règles particulières par typologie de bâti

**Maisons de maîtres, demeures bourgeoises**

**Descriptif :**

Les bâtisses constitutives de cette catégorie sont celles qui se distinguent par leur échelle, leur composition de façades ou leur vocabulaire architectural propre des bâtisses communes, vernaculaires ou non.

Elles recouvrent plusieurs typologies bâties de différentes époques, directement liées à l'architecture vernaculaire ou non.

**Prescriptions particulières :**

- Des adjonctions limitées sont tolérées si elles ne dénaturent pas les caractéristiques architecturales des bâtiments inventoriés ;
- L'ordonnement précis des façades est à maintenir. Ce point dépend de l'état existant qui peut montrer des altérations de l'état initial. Le principe d'ordonnement ne sera donc pas à retenir si la façade a été altérée ;
- Le vocabulaire architectural caractéristique des façades et des toitures doit être préservé et, sauf en cas d'impossibilité technique, restauré à l'identique : encadrement des baies, chaînage d'angle, linteaux ouvragés, couleurs des enduits conformes à l'existant ou au contexte local, cheminées, lucarnes existantes, pigeonniers (avec leurs toitures spécifiques)  
...

**Châteaux, tours et remparts**

**Descriptif :**

Ces constructions sont en pierre et peuvent dans certains cas être dans un état de dégradation. Elles marquent particulièrement le paysage localement et leurs façades sont percées d'un faible nombre de baies.

**Prescriptions particulières :**

- Les volumes originels doivent être respectés et ne peuvent faire l'objet que d'adjonctions limitées ;
- Le percement de nouvelles baies ne peut être que très limité et en accord avec le dessin de la façade existante ;
- L'ordonnement précis des façades est à maintenir. Ce point dépend de l'état existant qui peut montrer des altérations de l'état initial. Le principe d'ordonnement ne sera donc pas à retenir si la façade a été altérée.
- Le vocabulaire architectural caractéristique des façades et des toitures doit être préservé et, sauf en cas d'impossibilité technique, restauré à l'identique : encadrement des baies, chaînage d'angle, linteaux ouvragés, couleurs des enduits conformes à l'existant ou au contexte local, cheminées, lucarnes existantes, pigeonniers (avec leurs toitures spécifiques)  
...

**Patrimoine religieux (églises et chapelles)****Descriptif :**

Les bâtiments religieux représentent des typologies singulières.

Ils sont emblématiques des villages du territoire, dans des contextes bâtis ou ruraux.

**Prescriptions particulières :**

- Les volumes originels ne doivent pas être modifiés, sauf impératif technique en vue d'une sauvegarde du bâtiment.
- Le vocabulaire architectural spécifique, caractéristique de la typologie concernée, est à maintenir en place ou à restaurer au plus près de l'état existant ou à l'état originel.
- L'ordonnement précis des façades est à maintenir. Ce point dépend de l'état existant qui peut montrer des altérations de l'état initial. Le principe d'ordonnement ne sera donc pas à retenir si la façade a été altérée ;
- Le vocabulaire architectural caractéristique des façades et des toitures doit être préservé et, sauf en cas d'impossibilité technique, restauré à l'identique : encadrement des baies, chaînage d'angle, linteaux ouvragés, couleurs des enduits conformes à l'existant ou au contexte local, cheminées, lucarnes existantes, pigeonniers (avec leurs toitures spécifiques)  
...

**Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques****Descriptif :**

Ces bâtiments sont ceux qui correspondent aux maisons anciennes avec des éléments de modénature plus ou moins travaillés.

**Prescriptions particulières :**

- L'ensemble du vocabulaire spécifique : larmiers, gènoises, perrons, chaînage d'angle, encadrement des baies, linteaux ouvragés, fenêtres à meneaux... est à maintenir ou à restaurer dans son état existant ou son état originel ;
- Les projets de réhabilitation, transformation ou extension doivent se faire dans le respect de la typologie originelle ;
- L'ordonnement précis des façades est à maintenir. Ce point dépend de l'état existant qui peut montrer des altérations de l'état initial. Le principe d'ordonnement ne sera donc pas à retenir si la façade a été altérée ;
- Le vocabulaire architectural caractéristique des façades et des toitures doit être préservé et, sauf en cas d'impossibilité technique, restauré à l'identique : encadrement des baies, chaînage d'angle, linteaux ouvragés, couleurs des enduits conformes à l'existant ou au contexte local, cheminées, lucarnes existantes, pigeonniers (avec leurs toitures spécifiques)  
...

**Bâtiments agricoles****Descriptif :**

Ces constructions sont celles qui correspondent aux bâtiments agricoles traditionnels : granges, étables...

Leurs volumes sont parfois imposants. Ils possèdent peu d'ouvertures.

Le maintien de leur utilisation et donc leur pérennité passent par l'autorisation de réhabilitation et/ou de transformations.

Les prescriptions sont donc mesurées pour ne pas pénaliser des projets de transformation.

**Prescriptions particulières :**

- Les maçonneries anciennes seront restituées dans leurs caractéristiques initiales : tonalité des briques et des joints, dessin des appareillages, larmiers, corniches...
- Les ouvertures caractéristiques seront préservées : l'altération de leur perception est interdite ;
- Les façades non initialement enduites ne pourront pas l'être, hors sauvegarde de l'édifice pour des raisons structurelles ou de salubrité ;
- La réfection des façades sera réalisée au plus près des méthodes traditionnelles ;
- Les anciens séchoirs à tabac garderont un principe de bardage bois non traité ou tendant vers une esthétique de bois naturel ;
- Les nouvelles ouvertures devront renvoyer à un ordonnancement de façade identifiable et rester proportionnées aux façades.

**Patrimoine de l'eau (moulins, fontaines, sources, lavoirs, puits)****Descriptif :**

Le patrimoine de l'eau est très présent sur le territoire.

Il implique parfois des travaux hydrauliques importants qui ne sont pas ou plus visibles.

Leur intérêt réside dans :

- Le rapport à l'eau qu'ils impliquent (dispositif hydraulique, captage et évacuation) ;
- La qualité patrimoniale qui s'observe dans l'utilisation des matériaux traditionnels ;
- Le maillage important et leur caractère emblématique.

**Prescriptions particulières :**

- Les adjonctions, extensions et annexes sont interdites ;
- Les restaurations doivent se faire à l'identique (types, formes, tonalités) ;
- Dans la mesure des possibilités techniques offertes, la présence de l'eau / les dispositifs hydrauliques utilisés sont à maintenir.

**Pigeonniers****Descriptif :**

Les pigeonniers sont les éléments les plus emblématiques du territoire, avec les lavoirs.

Ils sont très nombreux et épousent plusieurs typologies.

Ils sont parfois de véritables marqueurs et repères paysagers.

**Prescriptions particulières :**

- Les adjonctions, extensions et annexes sont interdites ;
- Les restaurations doivent se faire à l'identique (types, formes, tonalités) ;
- Les briques apparentes peuvent être enduites suivant la palette locale.

### 7.3. Éléments du paysage à préserver au titre du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces délimités en application du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration ;
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics ;
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbre en essence locale, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### 7.4. Zones humides

Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.

### 7.5. Changement de destination

Dans les zones agricoles et naturelles, tous les bâtiments identifiés sur le plan du zonage du PLUI-H au titre du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés pour le changement de destination se trouvant dans une zone inondable, mouvements de terrain devront respecter les prescriptions des PPR.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Les destinations autorisées pour les bâtiments repérés sont : habitation, hébergement hôtelier ou touristique, restauration, bureaux, artisanat et commerce de détail, activités de services.

### 7.6. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLUI-H peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLUI-H.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier. Sauf application des dispositions du code de l'urbanisation, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### 7.7. Sentiers de randonnée

Le règlement graphique repère des sentiers de randonnée présents sur le territoire intercommunal, ils sont à conserver, au titre du Code de l'Urbanisme.

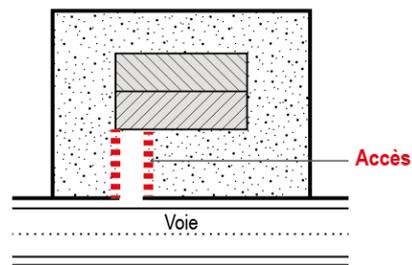
### 7.8. Corridors écologiques à préserver ou renforcer

Le plan de zonage « bis » reprend la trame verte et bleue et repère des corridors écologiques à préserver ou à renforcer.

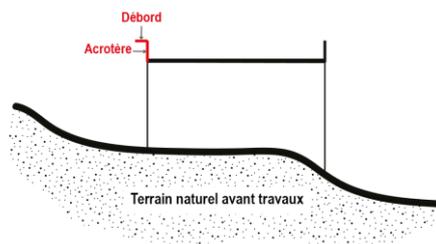
Dans toutes les zones traversées, afin de contribuer à préserver les continuités écologiques, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront prévoir des mesures de compensation si elles entraînent la destruction de linéaires d'arbres et/ou de haies existants. Les mesures de compensation porteront sur des plantations avec des linéaires équivalents au sein de l'unité foncière afin de contribuer à la restauration des continuités écologiques. Les plantations pourront s'inspirer des palettes végétales jointes au présent règlement.

## 8. LEXIQUE

Accès privatif : Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.



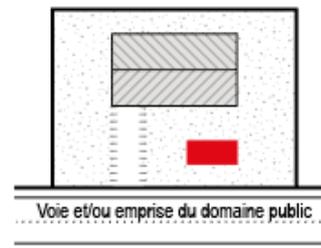
Acrotère : Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.



Affouillements et exhaussements de sol : Modifications du terrain naturel dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement à la voie : Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie, c'est-à-dire sans exigence de retrait.

Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Clôture : Élément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et arrière(s)).  
Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Construction : La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large.

Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation, indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction existante :

Élément construit ou ayant reçu une autorisation d'urbanisme avant la date d'approbation du PLUI-H ou dont la construction est antérieure à 1943.

Les ruines ne sont pas considérées comme des constructions existantes.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction y compris les auvents tuilés.

Destination : les différentes destinations sont définies par le Code de l'Urbanisme, à savoir : « exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le tableau ci-dessous.

- Changement de destination : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- Sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-

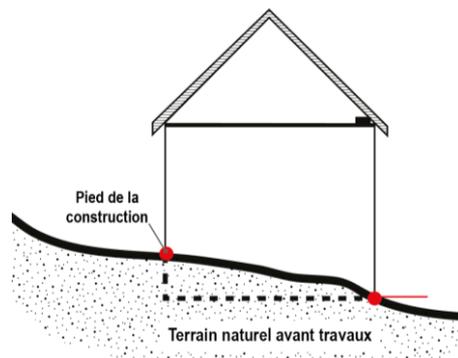
Destinations	Sous-destinations
	destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

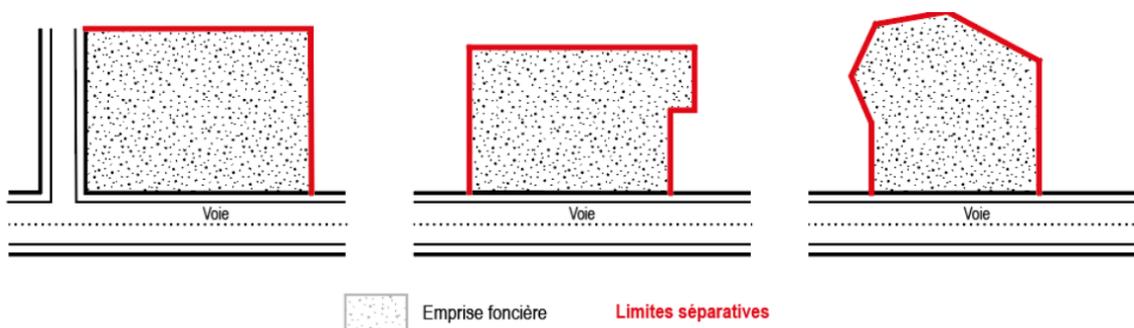
Espace public : surface appartenant à la collectivité non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Extensions : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Hauteur** : Longueur verticale de la partie non enterrée de la construction mesurée en tous points.  
Le point de référence est celui du terrain naturel avant construction.



**Limites séparatives** : limites parcellaires d'une propriété, matérialisée ou non par une clôture, un mur... avec des voisins.



**Serre** : Construction uniquement composée de châssis vitrés ou plastiques et de parois et toitures opaques. Elle est destinée à un usage agricole.

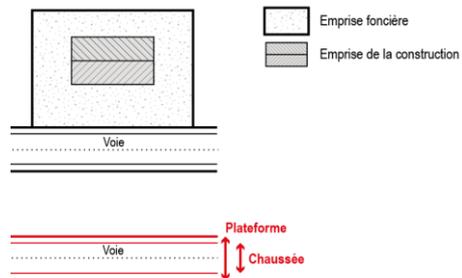
**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface de vente** : espace couvert ou non, affecté à la circulation de la clientèle, à l'exposition des marchandises en vente ainsi qu'à la circulation du personnel dans le cadre de la présentation de ces dernières.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : Hors disposition spécifique, constitue une voie tout espace affecté à la circulation générale permettant la desserte de l'espace naturel, agricole ou urbain.



# ZONES URBAINES MIXTES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

### UA, UB, UC, UE, UJ

#### Caractère des zones

Les zones urbaines « mixtes » sont les zones dans lesquelles la fonction résidentielle est prédominante mais qui peuvent accueillir d'autres occupations du sol.

La zone « **UA** » correspond aux centres anciens historiques.

La zone « **UB** » correspond à des zones résidentielles relativement récentes et avec une densité de construction importante.

La zone « **UC** » correspond à un tissu résidentiel moins dense.

La zone « **UE** » correspond à des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

La zone « **UJ** » correspond à des zones urbaines de jardins (publics ou privés).

Les zones « **UB** » et « **UC** » sont concernées par plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Leur périmètre est repéré sur les règlements graphiques. *Se référer à la pièce 3\_OAP du PLUI-H.*

## THEME U.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE – UJ		UA – UB – UC
	Exploitation forestière	UA – UB – UC – UE – UJ		
Habitation	Logement	UE - UJ		UA – UB – UC
	Hébergement	UE - UJ		UA – UB – UC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UE – UJ		UA – UB – UC
	Restauration	UE – UJ		UA – UB – UC
	Commerce de gros	UA – UB – UC – UE – UJ		
	Activités de services (clientèle)	UE – UJ		UA – UB – UC
	Hébergement hôtelier et touristique	UE – UJ		UA – UB – UC
	Cinéma	UJ		UA – UB – UC – UE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UA – UB – UC – UE – UJ
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UA – UB – UC – UE – UJ
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UJ		UA – UB – UC – UE
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	UJ		UA – UB – UC – UE
	Autres équipements recevant du public	UJ		UA – UB – UC – UE
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE – UJ		UA – UB – UC
	Entrepôt	UE – UJ		UA – UB – UC
	Bureau	UE – UJ		UA – UB – UC
	Centre de congrès et d'exposition	UA – UB – UC – UJ		UE

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

**Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.**

Autorisations sous conditions :

**Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.**

**Les locaux et aménagements autorisés sous condition au thème U1 doivent justifier :**

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;

- Qu'ils n'entraînent pas, par eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage, des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (sur la base d'études sonores réalisées par un bureau d'études indépendant) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination des constructions existantes sont autorisés.

Néanmoins, dans tous les secteurs, les constructions agricoles, industrielles et à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception des :

- extensions des constructions agricoles liées à l'activité agricole existante et limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- extensions des constructions industrielles liées à l'activité industrielle existante et limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- extensions des constructions à usage d'entrepôt liées à l'activité d'entrepôt existante et limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans la zone UJ plus spécifiquement, sont autorisés uniquement les serres d'une hauteur de moins de 2,50 mètres et d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> et les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 25m<sup>2</sup>, même s'ils ne sont pas liés à une construction existante.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UA – UB – UC – UE – UJ		
Carrières, gravières	UA – UB – UC – UE – UJ		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UA – UB – UC – UE – UJ		
Dépôts de véhicules	UA – UB – UC – UE – UJ		
Dépôts divers	UA – UB – UC – UJ	UE	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UA – UB – UC – UJ	UE	
Affouillements et exhaussements du sol			UA – UB – UC – UE – UJ
Camping	UA – UB – UC – UE – UJ		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	UA – UB – UC – UE – UJ		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale** : se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, quand elles existent.  
Pour les unités foncières non concernées par une OAP : non réglementée.
- **Mixité fonctionnelle** :

Dans la zone UA, sur les linéaires commerciaux protégés, identifiés sur le règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme :

- Le changement de destination des commerces existants situés en rez-de-chaussée, à la date d'approbation du PLUI-H, en habitation, est interdit.

## THEME U.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Zone UA

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

La largeur de façade sur la limite avec l'espace public doit être d'au moins 6m.

Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies ou traversante, l'alignement sur une seule voie est suffisant.

##### Zone UB

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m.

##### Zone UC

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, en recul d'au moins 5m.

##### Zones UE et UJ

Non règlementée.

---

### Dans tous les secteurs

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Si l'implantation imposée pose un problème de sécurité
- Si au moins un bâtiment secondaire d'au moins 20m<sup>2</sup> est implanté à l'alignement
- Si un muret existant à l'approbation du PLUi-H matérialise la limite public/privé
- Aux annexes et aux piscines

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres de l'emprise des cours d'eau.

### **b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### Zones UA et UB

Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en respectant un recul (R) d'au moins 3m par rapport à la limite séparative en respectant une hauteur (H) limitée par la formule  $H/2$  inférieur ou égal à R.

Une disposition complémentaire peut être prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

---

#### Zone UC

Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter en recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives tout en respectant un recul (R) d'au moins 3m par rapport à la limite séparative en respectant une hauteur (H) limitée par la formule  $H/2$  inférieur ou égal à R.

Une disposition complémentaire peut être prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

---

#### Zone UE et UJ

Non règlementée.

---

**Dans tous les secteurs**, l'implantation des annexes n'est pas réglementée mais une annexe non attenante de la construction principale et implantée en limite séparative ne peut dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un linéaire de 6m par limite séparative.

### **c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

---

#### Zones UA, UE et UJ

Non règlementée.

---

## Zone UB et UC

Les annexes ne peuvent se situer à plus de 20 mètres de la construction principale de référence.

### d. Hauteur des constructions

---

## Zone UA

Pour conserver le caractère des tissus bâtis, les hauteurs doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites si elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins.

---

## Zone UB

Les hauteurs des constructions principales sont limitées :

- à 12m à l'égout de toiture ou au pied de l'acrotère pour la commune Centre : Valence d'Agen ;
- à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les communes Pôles de Vie : Auvillar, Castelsagrat, Donzac, Dunes, Golfech, Lamagistère, Malause ;
- à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les autres communes.

---

## Zone UC

Les hauteurs des constructions principales sont limitées à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

---

## Zones UE

Non règlementée.

---

## Zone UJ

Les hauteurs des constructions principales sont limitées à 3m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

---

**Dans tous les secteurs**, les annexes non attenantes au bâti principal auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout de toiture à l'acrotère en cas de toiture plate.

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de plan, de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les particularités des édifices existants renvoyant à des architectures ou styles particuliers sont à préserver (linteaux décorés, oculus, ferronneries ouvragées...), même s'ils ne sont pas régionalistes.

Les dispositions anciennes de qualité (épis de faitage, cheminées, gênoises...) doivent être conservées et restaurées au plus près de l'existant.

### a. Toitures

#### Zone UA

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les toitures des constructions principales seront à 2 ou 4 pans, mais un plus grand nombre de combinaisons est possible en fonction du plan de la construction.

Les toitures et matériaux de couvertures seront en tuiles canal ou similaire, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toitures plates sont autorisées.

Les pans de toiture des constructions principales seront symétriques sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

La teinte des toitures devra être compatible avec la palette locale jointe.

Les toitures des annexes non attenantes au bâti principal sont laissées libres. Elles doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales. Une expression architecturale contemporaine y est cependant également autorisée.

Les châssis de toit sont autorisés mais doivent s'appuyer sur l'ordonnancement des façades.

Des exceptions sont possibles :

- dans le cas d'une réfection de toiture, l'usage de matériaux différents est autorisé s'ils sont similaires à l'existant.
- dans le cas d'extensions, une expression architecturale contemporaine est autorisée.
- pour les vérandas et serres vitrées, si elles préservent la lisibilité du bâtiment existant.

#### Zones UB et UC

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les toitures et matériaux de couvertures seront en tuiles canal ou similaire, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toitures plates sont autorisées.

La couleur noire est interdite.

Les toitures des annexes sont laissées libres.

Des exceptions sont possibles :

- dans le cas d'une réfection de toiture, l'usage de matériaux différents est autorisé s'ils sont similaires à l'existant.
- dans le cas d'extensions, une expression architecturale contemporaine est autorisée.
- pour les vérandas et serres vitrées, si elles préservent la lisibilité du bâtiment existant.

---

## Zones UE et UJ

Non réglementé.

### **b. Façades**

---

## Zones UA, UB et UC

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter. Les enduits de façade seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens.

Il en va de même des matériaux particuliers visibles en façade (pierres d'angle, linteaux ouvragés, colombages, galets...).

Les ouvertures caractéristiques devront être préservées dans leur forme (ouvertures cintrées de granges, devantures commerciales...).

Les façades devront respecter les palettes locales jointes.

Dans le secteur UA, l'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies tiendront compte du contexte urbain et paysager.

Les façades seront constituées :

- d'enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens
- de maçonnerie en brique apparente s'accordant avec la palette locale
- d'appareillage en pierre locale
- de bardage en bois naturel de teinte grisée

### **Façades commerciales :**

Les aménagements de façades commerciales ne peuvent dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les saillies sur la voie publique sont interdites à l'exception des enseignes.

---

## Zones UE et UJ

Non réglementé.

### **c. Ouvertures et menuiseries extérieures**

Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures et à l'architecture du bâti.

Les menuiseries spécifiques des anciennes devantures de commerces doivent être conservées et restaurées au plus près de leur état d'origine.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

La teinte et l'aspect des menuiseries seront en harmonie avec la teinte de la façade et en accord avec la palette annexée au règlement écrit.

Les portes de garages seront en accord avec les tonalités des menuiseries extérieures de l'habitation ou du fond de façade.

Pour toutes les constructions, la couleur blanc brillant est exclue.

### **d. Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m en limite avec l'espace public et de 1,80m en limite séparative.

Dans le secteur UA, en limite avec l'espace public, la clôture sera matérialisée par un muret, mur ou mur-bahut d'une hauteur minimale de 60cm, surmonté ou non d'un grillage, sans dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales. L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite. Les systèmes d'occultation rapportés (canisses, toiles vertes...) ne sont pas autorisés.

Les murets et piliers existants en briques et/ou en pierre sont à maintenir en l'état.

#### **e. Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes
- de s'inscrire dans la composition de façade
- d'avoir un aspect mat non réverbérant

#### **f. Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

#### **g. Modifications du terrain naturel**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées. Sur terrain en pente de plus de 10%, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte renvoyant aux tonalités locales. Les murs de soutènement ne pourront être surmontés d'un mur de clôture.

Les encochements sont interdits.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus près de la voie publique.

**(Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale).**

#### **h. Divers**

## Tous les secteurs

### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## 3. Stationnement

### Dans toutes les zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

### a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

#### Zones UA, UE et UJ

Les aires de stationnement des véhicules automobiles ne sont pas réglementées dans les zones UA, UE et UJ.

#### Zone UB et UC

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b>	Logement	Par logement	2 places 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
	Hébergement	Pour deux chambres	1 place
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leur nature,</li> <li>• Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> </ul> De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

### b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée
Habitation	Logement	Par logement	0,75m <sup>2</sup> de place à créer

### c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

#### Zones UA, UE et UJ

Non règlementées.

#### Zone UB et UC

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement et hébergement	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Restauration		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Entrepôt		
	Bureau		

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THEME U.3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

#### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

##### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

##### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet

effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur (fossé, ruisseau ou canalisation) est déjà saturé lors des événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

### **c. Electricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

# ZONES ECONOMIQUES

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

La zone urbaine économique « **UX** » regroupe les zones d'activités économiques. Elle comprend trois secteurs :

- **UXa** : zone d'activités artisanales ;
- **UXi** : zone d'activités industrielles ;
- **UXc** : zones d'activités commerciales.

## THEME UX.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UXa – UXi – UXc		
	Exploitation forestière	UXa – UXi – UXc		
Habitation	Logement			UXa – UXi – UXc
	Hébergement	UXa – UXi – UXc		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		UXa – UXi – UXc	
	Restauration	UXi	UXa – UXc	
	Commerce de gros		UXa – UXi – UXc	
	Activités de services (clientèle)	UXi	UXa – UXc	
	Hébergement hôtelier et touristique		UX	
	Cinéma	UXi - UXa	UXc	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UXa – UXi – UXc	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UXa – UXi – UXc	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UXa – UXi – UXc	
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs		UXa – UXi – UXc	
	Autres équipements recevant du public		UXa – UXi – UXc	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UXa – UXc	UXi	
	Entrepôt		UXa – UXi – UXc	
	Bureau		UXa – UXi – UXc	
	Centre de congrès et d'exposition		UXa – UXi – UXc	

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

#### Autorisations sous conditions :

Les constructions à destination de logements sont autorisées, à condition :

- Qu'ils soient des logements de fonction lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ;
- Que la surface maximale du logement soit de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UXa – Uxi – Uxc		
Carrières, gravières	UXa – Uxi – Uxc		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UXa – Uxi – Uxc		
Dépôts de véhicules		UXa – Uxi – Uxc	
Dépôts divers		UXa – Uxi – Uxc	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UXa – Uxi – Uxc		
Affouillements et exhaussements du sol			UXa – Uxi – Uxc
Camping	UXa – Uxi – Uxc		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	UXa – Uxi – Uxc		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

#### Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non règlementée.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementée.

## THEME UX.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront être implantées à :

- Au moins 100 mètres de l'axe de l'**Autoroute** (A62) ;
- Au moins 35 mètres des **routes classées à grande circulation** de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (D813 et D953) ;
- Au moins 15 mètres de l'emprise des autres départementales ;
- Au moins 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ;
- Au moins 5 mètres de l'axe des cours d'eau.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 5 mètres. Les extensions sont également concernées par cette règle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

**c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non règlementée.

Les dépôts de matériaux et espaces de stockage extérieurs devront être positionnés, de façon privilégiée et sauf impossibilité technique, à l'arrière des bâtiments par rapport à l'espace public.

**d. Hauteur des constructions**

---

**Dans les secteurs UXa et UXc**

La hauteur de tous les bâtiments, comptée à partir du niveau du sol et en façade sur rue, ne peut excéder 9 mètres au faîtage et/ou 6 mètres à l'acrotère.

---

**Dans les secteurs UXi**

La hauteur de tous les bâtiments, comptée à partir du niveau du sol et en façade sur rue, ne peut excéder 15 mètres au faîtage et/ou 12 mètres à l'acrotère.

---

**Dans tous les secteurs**

Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).

En cas de dénivelé important du terrain, la hauteur peut être comptée à partir de la partie haute du terrain naturel mais ne saurait entraîner un impact paysager négatif.

**e. Volumétrie**

Les projets privilégieront les formes simples, sauf en cas de nécessité technique ou de process de fabrication.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**a. Couverture**

Les couvertures seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte mate, moins visible dans le paysage, et en accord avec les teintes locales dominantes.

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevonnage bois, dessous de toits en volige...) seront conservés ou restaurés.

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre.

## **b. Façades**

### **Bardages :**

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- Bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non ;
- Bardage métallique pré-laqué posé de préférence verticalement, de teinte mate en accord avec les teintes locales dominantes.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

### **Maçonneries :**

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

Pour les façades ou parties de façades maçonnées, l'enduit devra être dans les tonalités de la palette locale.

Les soubassements ne sont pas soumis à cette obligation.

### **Menuiseries :**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou en accord avec les teintes de façade et de couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC seront de préférence de teinte beige ou gris.

La couleur blanc brillant est interdite.

## **c. Déblais – remblais**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle démontrée, le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout du toit.

Les talus devront être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel en utilisant au choix différents dispositifs : terrasses successives, plantations...

## **3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

**a. Normes de stationnement des véhicules motorisés**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>De leur nature,</li> <li>Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> </ul> De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>De leur nature,</li> <li>Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> <li>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

**b. Normes de stationnement des deux-roues**

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée
Habitation	Logement	Par logement	0,75m <sup>2</sup> de place à créer

**c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques**

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Artisanat et commerce de détail		

<b>Commerce et activités de service</b>	Restauration	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Commerce de gros		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THEME UX.3 : VOIRIE ET RESEAUX

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

## **b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur (fossé, ruisseau ou canalisation) est déjà saturé lors des événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

## **c. Electricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

# ZONE URBAINE D'ENERGIES RENOUVELABLES

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UER

### Caractère de la zone

La zone urbaine « Uer » est destinée à un parc de panneaux solaires photovoltaïques au sol et aux bâtiments annexes liés à son fonctionnement (ondulateurs, transformateurs, poste de livraison...).

Au moment de l'approbation du PLUI-H, elle concerne le lieu-dit Noubelins sur la commune de Lamagistère.

## THEME UER.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uer		
	Exploitation forestière	Uer		
Habitation	Logement	Uer		
	Hébergement	Uer		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Uer		
	Restauration	Uer		
	Commerce de gros	Uer		
	Activités de services (clientèle)	Uer		
	Hébergement hôtelier et touristique	Uer		
	Cinéma	Uer		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uer	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uer	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uer		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	Uer		
	Autres équipements recevant du public	Uer		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Uer
	Entrepôt		Uer	
	Bureau			Uer
	Centre de congrès et d'exposition	Uer		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Autorisations sous conditions :

Dans le cadre de l'activité d'un parc de panneaux photovoltaïque au sol, sont autorisées :

- Les constructions supportant des panneaux solaires photovoltaïques au sol ;
- Les constructions annexes liées à l'exploitation d'un parc photovoltaïque ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'extension ou la création d'installations classées liée au parc de panneaux photovoltaïque au sol, quel que soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF : les constructions et installations sont admises sous réserve d'un recul de 4 mètres par rapport à la servitude TIGH ;
- Pour les secteurs à proximité du Canal : les constructions et installations admises sous réserve d'un recul de 20m par rapport à l'emprise du Canal. Toutefois, les clôtures seront admises avec un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise du Canal.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	Uer		
Carrières, gravières	Uer		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	Uer		
Dépôts de véhicules	Uer		
Dépôts divers	Uer		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Uer		
Affouillements et exhaussements du sol			Uer
Camping	Uer		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	Uer		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## THEME UER.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions (excepté les clôtures) seront implantées en observant un recul d'au minimum 10 m par rapport aux limites des emprises publiques ou privées des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...);
- Pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ;
- Pour la construction d'annexes,
- Pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- Pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

#### d. Hauteur des constructions

La hauteur des structures supportant les panneaux photovoltaïques ne pourra excéder 3 mètres de hauteur.

La hauteur des bâtiments liés au gardiennage du site ou à l'exploitation du site ne devra pas excéder 3,5 mètres à la sablière par rapport au terrain avant travaux.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des installations techniques spécifiques nécessaires à la destination de la zone.

## 2. Aspect extérieur

### Dispositions générales :

Les constructions liées au fonctionnement du site doivent présenter un volume, un aspect, une couleur et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes. Les bâtiments à usage de bureaux seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activité.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

#### **a. Façades**

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières latérales et les façades des bâtiments annexes, seront traitées avec le même soin architectural et la même cohérence.

Les éléments fonctionnels, tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble.

#### **b. Teintes**

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

#### **c. Clôtures**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétalisée (haie végétalisée ne pouvant excéder 2,5m) dans les secteurs d'impact visuel les plus forts et notamment dans les secteurs en voisinage de constructions d'habitation existantes.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 0.60 m. Ces dernières pourront être surmontées d'une clôture ajourée l'ensemble ne dépassant pas 2m.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

#### **d. Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis, non occupés par des panneaux photovoltaïques et ne servant ni à la circulation, ni au stationnement des véhicules devront être au maximum végétalisés voire agrémentés (jachère fleurie, ...) en veillant toutefois à ce que le fonctionnement du parc ne soit pas perturbé.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, seront utilisées des essences locales, de type : troène, cornouiller sanguin, frênes, érable champêtre, saule marceau...

### 3. Stationnement

Non règlementé.

## THEME UER.3 : VOIRIE ET RESEAUX

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

#### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

##### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

##### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet

effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

### **c. Electricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

# ZONE URBAINE TOURISTIQUE

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

### Caractère de la zone

La zone urbaine « **Ut** » concerne des sites touristiques existants, dont la vocation est de se maintenir ou de développer des activités en lien avec l'accueil, l'hébergement et les activités de loisirs et de tourisme.

Au moment de l'approbation du PLUI-H, sont concernés les anciens abattoirs de Valence d'Agen (halte camping-car et cycliste), le château de Lamotte et son parc à Bardigues.

### THEME UT.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UT		
	Exploitation forestière	UT		
Habitation	Logement			UT
	Hébergement	UT		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UT
	Restauration			UT
	Commerce de gros	UT		
	Activités de services (clientèle)			UT
	Hébergement hôtelier et touristique			UT
	Cinéma	UT		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UT
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UT
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UT		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			UT
	Autres équipements recevant du public			UT
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UT		
	Entrepôt	UT		
	Bureau			UT
	Centre de congrès et d'exposition			UT

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Autorisations sous conditions :

**Les locaux et aménagements autorisés le sont à condition :**

- Qu'ils s'inscrivent dans la vocation touristique et de loisirs de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- Qu'ils n'entraînent pas, par eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage, des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (sur la base d'études sonores réalisées par un bureau d'études indépendant) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

**Les constructions à destination de logements** sont autorisées, à condition :

- Qu'ils soient des logements de fonction lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ;
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ;
- Que la surface maximale du logement soit de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination des constructions existantes sont autorisés.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	UT		
Carrières, gravières	UT		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	UT		
Dépôts de véhicules	UT		
Dépôts divers	UT		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	UT		
Affouillements et exhaussements du sol			UT
Camping		UT	
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances		UT	

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## THEME UT.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter en recul (R) d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives tout en respectant une hauteur (H) limitée par la formule  $H/2$  inférieur ou égal à R.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

#### d. Hauteur des constructions

La hauteur doit être en accord avec les caractéristiques paysagères et architecturales du secteur.

### 2. Aspect extérieur

#### Dispositions générales :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de plan, de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les particularités des édifices existants renvoyant à des architectures ou styles particuliers sont à préserver (linteaux décorés, oculus, ferronneries ouvragées...), même s'ils ne sont pas régionalistes.

Les dispositions anciennes de qualité (épis de faîtage, cheminées, génoises...) doivent être conservées et restaurées au plus près de l'existant.

#### **a. Façades**

Les compositions des façades anciennes et l'ordonnement des baies existantes sont à respecter. Les enduits de façade seront à restituer dans des teintes et finitions identiques à celles des enduits locaux anciens.

Il en va de même des matériaux particuliers visibles en façade (pierres d'angle, linteaux ouvragés, colombages, galets...).

Les ouvertures caractéristiques devront être préservées dans leur forme (ouvertures cintrées de granges, devantures commerciales...).

Les façades nouvelles devront respecter la palette locale jointe.

#### **b. Toitures**

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

#### **c. Teintes**

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

#### **d. Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m en limite avec l'espace public et de 1,80m en limite séparative.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite. Les systèmes d'occultation rapportés (canisses, toiles vertes...) ne sont pas autorisés.

Les murets et piliers existants en briques et/ou en pierre sont à maintenir en l'état.

#### **e. Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### 3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## THEME UT.3 : VOIRIE ET RESEAUX

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

#### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

**Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

**c. Electricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

# ZONES A URBANISER

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone « 1AU » est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus sur la zone.

Tous les sites classés en zone 1AU sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document 3\_OAP du PLUI-H.

## THEME 1AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU		
	Exploitation forestière	1AU		
Habitation	Logement			1AU
	Hébergement			1AU
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			1AU
	Restauration			1AU
	Commerce de gros	1AU		
	Activités de services (clientèle)			1AU
	Hébergement hôtelier et touristique			1AU
	Cinéma			1AU
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			1AU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			1AU
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			1AU
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			1AU
	Autres équipements recevant du public			1AU
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1AU		
	Entrepôt	1AU		
	Bureau			1AU
	Centre de congrès et d'exposition	1AU		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Autorisations sous conditions :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les locaux et aménagements autorisés sous condition au thème 1AU.1 doivent justifier :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- Qu'ils n'entraînent pas, par eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage, des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (sur la base d'études sonores réalisées par un bureau d'études indépendant) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions et la construction d'annexes des constructions existantes sont autorisées. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés, dans la limite des destinations autorisées par le présent règlement.

Néanmoins, dans tous les secteurs :

- les extensions des activités agricoles sont limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions des activités industrielles sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	1AU		
Carrières, gravières	1AU		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	1AU		
Dépôts de véhicules	1AU		
Dépôts divers	1AU		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	1AU		
Affouillements et exhaussements du sol			1AU
Camping	1AU		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	1AU		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

## THEME 1AU.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement :

- Hors agglomération, à au moins 75 mètres de l'axe des RD813 et RD953
  - A l'exception de l'OAP Carmentrant-Lamagistère, où une implantation à au moins 50 mètres de l'axe de la RD813 est possible
  - A l'exception de l'OAP Lalande à Goudourville, où une implantation à au moins 25 mètres de l'axe de la RD953 est possible.
- A l'alignement ou en recul d'au moins cinq mètres des autres voies et emprises publiques ou privées.

L'implantation des annexes n'est pas règlementée.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en respectant un recul (R) d'au moins 3m par rapport à la limite séparative en respectant une hauteur (H) limitée par la formule  $H/2$  inférieur ou égal à R.

Pour les limites séparatives de fonds de parcelles en contact avec une parcelle classée en zone agricole au document d'urbanisme, les constructions principales et secondaires doivent s'implanter à une distance égale à au moins 5 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Une disposition complémentaire peut être prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes ne peuvent se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.

#### **d. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions principales sont limitées :

- à 12m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour la commune Centre : Valence d'Agen ;
- à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les communes Pôles de Vie : Auvillar, Castelsagrat, Donzac, Dunes, Golfech, Lamagistère, Malause ;
- à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les autres communes

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Dispositions générales :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de plan, de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **a. Toitures**

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les toitures et matériaux de couvertures seront en tuiles canal ou similaire, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toitures plates sont autorisées.

La couleur noire est interdite.

Les toitures des annexes sont laissées libres.

#### **b. Façades**

Les façades devront respecter la palette locale jointe.

#### **c. Ouvertures et menuiseries extérieures**

Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures et à l'architecture du bâti.

Les menuiseries spécifiques des anciennes devantures de commerces doivent être conservées et restaurées au plus près de leur état d'origine.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

La teinte et l'aspect des menuiseries seront en harmonie avec la teinte de la façade et en accord avec la palette annexée au règlement écrit.

Les portes de garages seront en accord avec les tonalités des menuiseries extérieures de l'habitation ou du fond de façade.

Les coffrets de volets roulants ne pourront pas dépasser le plan de la façade et devront être de même aspect et finitions que les menuiseries extérieures.

Pour toutes les constructions, la couleur blanc brillant est exclue.

#### **d. Clôtures**

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m en limite avec l'espace public et de 1,80m en limite séparative.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales. Certaines OAP prévoient des dispositions concernant les clôtures.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite. Les systèmes d'occultation rapportés (canisses, toiles vertes...) ne sont pas autorisés.

#### **e. Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes
- de s'inscrire dans la composition de façade (alignement sur le centre des baies)
- d'avoir un aspect mat non réverbérant

#### **f. Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des **espaces verts communs** sont à prévoir, selon une proportion minimale de l'emprise de chaque opération, pour les secteurs ci-dessous :

- OAP Bourdettes – Auvillar : au moins 15% de l'emprise de l'opération
- OAP Rigail – Bardigues : au moins 30% de l'emprise de l'opération
- OAP Grange – Dunes : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Monplaisir – Espalais : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Dané Golfch : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Bégous – Golfch : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Avenue du Midi – Golfch : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Village – Grayssas : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Carmentrant – Lamagistère : au moins 20% de l'emprise de l'opération
- OAP Mailluc – Malause : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Les Aygues – Pommevic : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Vignes Blanches – Saint Loup : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Village – Sistels : au moins 10% de l'emprise de l'opération

- OAP Fenié – Valence : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP Pêtre – Valence : au moins 10% de l'emprise de l'opération
- OAP La Nauze – Valence : au moins 10% de l'emprise de l'opération

### **g. Modifications du terrain naturel**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées. Sur terrain en pente de plus de 10%, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte renvoyant aux tonalités locales.

Les enrochements sont interdits.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus près de la voie publique.

**(Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale).**

### **h. Divers**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## **3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

### **a. Normes de stationnement des véhicules motorisés**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	2 places 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
	Hébergement	Pour deux chambres	1 place
	Artisanat et commerce	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de	1 place

<b>Commerce et activités de service</b>	de détail	surface de plancher	
	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leur nature,</li> <li>• Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> </ul> De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

### **b. Normes de stationnement des deux-roues**

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée
<b>Habitation</b>	Logement	Par logement	0,75m <sup>2</sup> de place à créer

### **c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques**

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
<b>Habitation</b>	Logement et hébergement	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Restauration		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureau	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THEME 1AU.3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

#### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

##### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

##### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet

effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur (fossé, ruisseau ou canalisation) est déjà saturé lors des événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

### **c. Electricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

### Caractère de la zone

La zone « 1AUT » est une zone à urbaniser à vocation touristique. Elle a vocation à accueillir des hébergements hôteliers et touristiques, sous la forme d'un parc résidentiel de loisirs, ainsi que des gîtes.

Un secteur est concerné, il s'agit du lieu-dit Bouisset, à Saint-Paul-d'Espis.

Le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Se référer au document 3\_OAP du PLUI-H.

### THEME 1AUT.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AUT		
	Exploitation forestière	1AUT		
Habitation	Logement			1AUT
	Hébergement	1AUT		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1AUT		
	Restauration			1AUT
	Commerce de gros	1AUT		
	Activités de services (clientèle)			1AUT
	Hébergement hôtelier et touristique			1AUT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	1AUT		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUT		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			1AUT
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUT		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			1AUT
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	1AUT		
	Industrie	1AUT		
	Entrepôt	1AUT		
	Bureau			1AUT
	Centre de congrès et d'exposition	1AUT		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Autorisations sous conditions :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les locaux et aménagements autorisés sous condition au thème 1AUT.1 doivent justifier :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- Qu'ils n'entraînent pas, par eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage, des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (sur la base d'études sonores réalisées par un bureau d'études indépendant) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination des constructions existantes sont autorisés.

La destination « Logement » est autorisée, à condition :

- Qu'ils soient des logements de fonction lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ;
- que la présence sur place soit jugée nécessaire ;
- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les constructions à destination de restauration, d'activités de services, à condition d'être liée à l'activité touristique.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	1AUT		
Carrières, gravières	1AUT		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	1AUT		
Dépôts de véhicules	1AUT		
Dépôts divers	1AUT		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			1AUT
Affouillements et exhaussements du sol			1AUT
Camping		1AUT	
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances		1AUT	

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

#### Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés sont autorisés à la condition d'être liés à la vocation touristique de la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## THEME 1AUT.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, en recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas règlementée.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires doivent s'implanter en recul (R) d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives tout en respectant une hauteur (H) limitée par la formule  $H/2$  inférieur ou égal à R.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais une annexe détachée de la construction principale implantée en limite séparative ne peut dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un linéaire de 6m par limite séparative.

Une disposition complémentaire peut être prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes ne peuvent se situer à plus de 20 mètres de la construction principale.

#### d. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, en termes d'environnement, d'architecture, de paysage ou de composition urbaine.

Sous réserve d'une bonne intégration au lieu, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Les constructions principales doivent présenter une simplicité de plan, de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### a. Toitures

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.  
La couleur noire est interdite.

#### b. Façades

Les façades devront respecter la palette locale jointe.

#### c. Ouvertures et menuiseries extérieures

La teinte et l'aspect des menuiseries seront en harmonie avec la teinte de la façade.  
Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures et à l'architecture du bâti.

Les volets sont à harmoniser avec la façade et les menuiseries extérieures.

Les portes de garages seront en accord avec les tonalités des menuiseries extérieures de l'habitation ou du fond de façade.

Les coffrets de volets roulants ne pourront pas dépasser le plan de la façade et devront être de même aspect et finitions que les menuiseries extérieures.

Pour toutes les constructions, la couleur blanc brillant est exclue.

#### d. Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.  
La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60m en limite avec l'espace public et de 1,80m en limite séparative.

Les clôtures végétales seront formalisées par des haies, composées avec des essences locales.  
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite.  
Les systèmes d'occultation rapportés (canisses, toiles vertes...) ne sont pas autorisés.

### e. Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes
- de s'inscrire dans la composition de façade (alignement sur le centre des baies)
- d'avoir un aspect mat non réverbérant

### f. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### g. Modifications du terrain naturel

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente de plus de 10%, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la pente du terrain naturel.

Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 2 mètres. Ces derniers seront édifiés en pierres ou maçonnerie et revêtus d'un enduit de teinte renvoyant aux tonalités locales.

Les enrochements sont interdits.

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus près de la voie publique.

**(Les travaux projetés sur des terrains dont les pentes existantes sont supérieures à 30% pourront déroger aux règles relatives au terrassement et au soutènement mais devront aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale).**

### h. Divers

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que: carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

### 3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

#### a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	2 places 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Commerce et activités de service	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

#### b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée
Habitation	Logement	Par logement	0,75m <sup>2</sup> de place à créer

#### c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement

<b>Commerce et activités de service</b>	Restauration	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureau	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THEME 1AUT.3 : VOIRIES ET RESEAUX

**Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.**

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

## 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

#### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

#### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur (fossé, ruisseau ou canalisation) est déjà saturé lors des événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

### c. Electricité – téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

### Caractère de la zone

La zone « **1AUX** » regroupe les zones d'activités économiques à urbaniser.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur « **1AUXi** » pour des zones industrielles (Pommevic – Goudourville, la Couture à Mansonville)
- Secteurs « **1AUXa** » pour des zones artisanales (Ganel à Montjoi, Roux à Bardigues, Valence d'Agen au château d'eau)

Tous les sites classés en zone 1AUX sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Se référer au document 3\_OAP du PLUI-H

## THEME 1AUX.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AUXa – 1AUXi		
	Exploitation forestière	1AUXa – 1AUXi		
Habitation	Logement			1AUXa – 1AUXi
	Hébergement	1AUXa – 1AUXi		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			1AUXa – 1AUXi
	Restauration			1AUXi - 1AUXa
	Commerce de gros			1AUXa – 1AUXi
	Activités de services (clientèle)			1AUXa – 1AUXi
	Hébergement hôtelier et touristique	1AUXa		1AUXi
	Cinéma	1AUXa		1AUXi
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			1AUXa – 1AUXi
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			1AUXa – 1AUXi
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUXa – 1AUXi		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	1AUXa – 1AUXi		
	Autres équipements recevant du public	1AUXa – 1AUXi		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1AUXa		1AUXi
	Entrepôt			1AUXa – 1AUXi
	Bureau			1AUXa – 1AUXi
	Centre de congrès et d'exposition			1AUXa – 1AUXi

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Autorisations sous conditions :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

Les constructions à destination de logements sont autorisées, à condition :

- Qu’ils soient des logements de fonction lorsqu’elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ;
- Qu’ils soient intégrés au bâtiment d’activité ;
- Que la surface maximale du logement soit de 60m<sup>2</sup>.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	1AUX		
Carrières, gravières	1AUX		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	1AUX		
Dépôts de véhicules		1AUX	
Dépôts divers		1AUX	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	1AUX		
Affouillements et exhaussements du sol			1AUX
Camping	1AUX		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	1AUX		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l’exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d’être nécessaires à la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## THEME 1AUX.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront être implantées à :

- Au moins 100 mètres de l'axe de l'**Autoroute** (A62) ;
- Au moins 75 mètres des **routes classées à grande circulation** de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (D813 et D953) hors agglomération
  - o A l'exception de l'OAP économique intercommunale Pommevic-Goudourville, où une implantation à au moins 30 mètres de la RD813 est possible.
- Au moins 15 mètres de l'emprise des autres départementales ;
- Au moins 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ;
- Au moins 5 mètres de l'axe des cours d'eau.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, à l'exception de l'A62 et des routes classées à grande circulation en l'absence d'une étude Amendement Dupont, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de cinq mètres. Les extensions sont également concernées par cette règle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

Les dépôts de matériaux et espaces de stockage extérieurs devront être positionnés, de façon privilégiée et sauf impossibilité technique, à l'arrière des bâtiments par rapport à l'espace public.

#### d. Hauteur des constructions

##### **Dans le secteur 1AUXa**

La hauteur de tous les bâtiments, comptée à partir du niveau du sol et en façade sur rue, ne peut excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

##### **Dans le secteur 1AUXi**

La hauteur de tous les bâtiments, comptée à partir du niveau du sol et en façade sur rue, ne peut excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère.

##### **Dans tous les secteurs**

Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).

En cas de dénivelé important du terrain, la hauteur peut être comptée à partir de la partie haute du terrain naturel mais ne saurait entraîner un impact paysager négatif.

#### e. Volumétrie

Les projets privilégieront les formes simples, sauf en cas de nécessité technique ou de process de fabrication.

## 2. Aspect extérieur

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### a. Couverture

Les couvertures seront composées de préférence de plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué (type bac acier). Les couvertures employées seront de teinte mate, moins visible dans le paysage, et en accord avec les teintes locales dominantes.

Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevonnage bois, coyau, dessous de toits en volige...) seront conservés ou restaurés.

L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre.

## **b. Façades**

### **Bardages :**

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,
- bardage métallique pré-laqué, posé de préférence verticalement, de teinte mate en accord avec les teintes locales dominantes.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

### **Maçonneries :**

Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings de béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) doivent être enduits.

Pour les façades ou parties de façades maçonnées, l'enduit devra être dans les tonalités de la palette locale. Les soubassements ne sont pas soumis à cette obligation.

### **Menuiseries :**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou en accord avec les teintes de façade et de couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC seront de préférence de teinte beige ou gris.

La couleur blanc brillant est interdite.

## **c. Déblais – remblais**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.

Les talus devront être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel en utilisant au choix différents dispositifs : terrasses successives, plantations...

## **3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

**a. Normes de stationnement des véhicules motorisés**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Par logement	1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>De leur nature,</li> <li>Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> </ul> De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>De leur nature,</li> <li>Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,</li> <li>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

**b. Normes de stationnement des deux-roues**

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée
Habitation	Logement	Par logement	0,75m <sup>2</sup> de place à créer

**c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques**

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement

<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THEME 1AUX.3 : VOIRIE ET RESEAUX

**Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement.**

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'accompagnement paysager. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

## 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### a. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

### b. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

#### **Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur. Aucune sortie en façade n'est autorisée.

#### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur (fossé, ruisseau ou canalisation) est déjà saturé lors des événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

### c. Electricité – téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

# REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES FERMEES A

## L'URBANISATION : 2AU, 2AUT

### Caractère des zones

Les zones fermées à l'urbanisation pourront être ouvertes par une modification ou une révision du PLUI-H, dans une logique de phasage de l'urbanisation et des projets.

La zone « **2AU** » concerne des sites voués à être urbanisés avec une mixité des fonctions, aujourd'hui fermées à l'urbanisation.

La zone « **2AUT** » concerne de futures zones d'activités touristiques, aujourd'hui fermées à l'urbanisation.

---

## **THEME 2AU.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **1. Destination et sous-destinations des constructions**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

### **2. Usages et affectations des sols (aménagement)**

Sont autorisés uniquement :

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les opérations prévues en emplacement réservé.

### **3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.

---

## THEME 2AU.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementée.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementée.

### 3. Stationnement

Non règlementée.

---

## THEME 2AU.3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non règlementées.

### 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementées.

# ZONES AGRICOLES

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La **zone agricole « A »** couvre les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Elle englobe les sièges d'exploitation agricole.

Cette zone couvre également les constructions d'habitations existantes isolées.

Elle comprend un **secteur Anc**, correspondant à des espaces de transition entre les zones urbaines et les zones agricoles et un **secteur Ae**, correspondant à des espaces agricoles où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés.

## THEME A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Anc		A - Ae
	Exploitation forestière	Anc		A - Ae
Habitation	Logement	Anc - Ae		A
	<i>Annexe et extension au logement</i>	Anc		A - Ae
	Hébergement	A - Ae - Anc		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Anc		A - Ae
	Restauration	A - Ae - Anc		
	Commerce de gros	A - Ae - Anc		
	Activités de services (clientèle)	A - Ae - Anc		
	Hébergement hôtelier et touristique	A - Ae - Anc		
	Cinéma	A - Ae - Anc		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A - Ae - Anc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A - Ae - Anc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A - Ae - Anc		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	A - Ae - Anc		
	Autres équipements recevant du public	A - Ae - Anc		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A - Ae - Anc		
	Entrepôt	A - Ae - Anc		
	Bureau	A - Ae - Anc		
	Centre de congrès et d'exposition	A - Ae - Anc		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

### Conditions des autorisations en A :

Sont autorisées :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole** (stockage ou entretien du matériel)
- **Les ouvrages techniques (constructions et infrastructures) nécessaires à l'irrigation** sont autorisées.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à condition :
  - o Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - o Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**Dans ce cas, les destinations artisanat et commerce sont autorisées.**
- **Les constructions à usage d'habitation** à condition :
  - o Qu'elles soient indispensables à l'activité agricole et forestière ;
  - o Que la présence sur place soit nécessaire ;
  - o Que l'habitation soit localisée à proximité du siège de l'exploitation.
- **Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière**, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les annexes et extensions** des constructions d'habitations existantes.
- **Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique**, à condition :
  - o Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o Que la destination nouvelle soit de l'habitation, et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, des bureaux, de l'artisanat et du commerce de détail, des activités de services.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- **Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics.**

### Conditions des autorisations en Ae :

Sont autorisées :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole** (stockage ou entretien du matériel), à condition d'être des extensions de constructions agricoles déjà existantes ou d'avoir une emprise au sol inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- **Les ouvrages techniques (constructions et infrastructures) nécessaires à l'irrigation** sont autorisées.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à condition que :
  - o Ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - o Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o Qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 200m<sup>2</sup>.

**Dans ce cas, les destinations artisanat et commerce sont autorisées.**

- **Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière**, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les annexes et extensions** des constructions d'habitations existantes.
- **Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique, à condition :**
  - o Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o Que la destination nouvelle soit de l'habitation, et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, des bureaux, de l'artisanat et du commerce de détail, des activités de services.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics.**

### Conditions des autorisations en Anc :

Sont autorisées :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.**
- **Les ouvrages techniques (constructions et infrastructures) nécessaires à l'irrigation.**

## 2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	A – Ae – Anc		
Carrières, gravières	A – Ae – Anc		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	A – Ae – Anc		
Dépôts de véhicules	A		
Dépôts divers	A – Ae – Anc		

Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	A - Ae - Anc		
Affouillements et exhaussements du sol			A - Ae - Anc
Camping	Anc		A - Ae
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	A - Ae - Anc		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

#### Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice de l'activité agricole.
- Les campings sont autorisés à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## THEME A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D813 et la D953) :
  - 75 mètres pour les constructions à usage d'habitation
  - 35 mètres pour les constructions à usage autre qu'habitation
- Par rapport à l'emprise des autres départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### **b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les **constructions à destination d'exploitations agricoles** doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

#### **c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Est réglementée uniquement l'implantation entre la construction principale et les annexes aux habitations.

Les annexes des habitations existantes (hors piscines) doivent se situer à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale existante.

Les piscines doivent se situer à une distance de 20 mètres maximum des constructions principales d'habitation, plages y compris.

#### **d. Emprise au sol :**

Les habitations pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée, à l'exception du **secteur Ae** pour lequel l'emprise au sol maximale des constructions liées à l'activité agricole est limitée à 200m<sup>2</sup>.

#### **e. Hauteurs des constructions**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

##### **Habitations :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, liées à l'activité agricole ou forestière, ne peut excéder 7 mètres ou deux niveaux (R+1).

##### **Annexes et extensions liées aux habitations existantes :**

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faitage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

##### **Bâtiments des exploitations agricoles et forestières :**

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole et forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Espaces verts et plantations**

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

## **b. Aspect extérieur**

### **Toutes constructions :**

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes :**

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

### **Pour les changements de destination autorisés :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

## **c. Clôtures**

Les prescriptions sur les clôtures valent uniquement pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dans les **secteurs Ae**, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

## **3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

## THEME A3 : VOIRIES ET RESEAUX

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### 2. Desserte par les réseaux

**Eau potable** : toute nouvelle construction à usage d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction à usage d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AIC

### Caractère de la zone

La **zone agricole « Aic »** correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) lié à un équipement d'intérêt général qui est le centre éducatif fermé à Saint-Paul d'Espis, au lieu-dit Borde Basse. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole où les constructions sont rendues possibles de manière limitée pour accompagner l'évolution de cet équipement d'intérêt général.

## THEME AIC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Aic		
	Exploitation forestière	Aic		
Habitation	Logement	Aic		
	<i>Annexe et extension au logement existant</i>	Aic		
	Hébergement			Aic
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aic		
	Restauration	Aic		
	Commerce de gros	Aic		
	Activités de services (clientèle)	Aic		
	Hébergement hôtelier et touristique	Aic		
	Cinéma	Aic		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Aic
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Aic
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Aic
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			Aic
	Autres équipements recevant du public			Aic
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt	Aic		
	Bureau	Aic		
	Centre de congrès et d'exposition	Aic		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations des sous-destinations « hébergement » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être liées à l'évolution de l'équipement présent à la date d'approbation du PLUi-H.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	Aic		
Carrières, gravières	Aic		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	Aic		
Dépôts de véhicules	Aic		
Dépôts divers	Aic		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Aic		
Affouillements et exhaussements du sol			Aic
Camping	Aic		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	Aic		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

## 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

## THEME AIC2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :**
  - o Par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
  - o Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.

#### b. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

#### c. Hauteurs des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux.

La hauteur des extensions ou des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la construction la plus haute de la zone.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### a. Espaces verts et plantations

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

### b. Aspect extérieur

#### Toutes constructions :

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Pour les extensions:

Les extensions devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

## 3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

## THEME AIC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### 2. Desserte par les réseaux

**Eau potable** : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AX

### Caractère de la zone

La **zone agricole « AX »** correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) liés à des activités économiques, notamment artisanales. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole où les constructions sont rendues possibles de manière contenue pour développer des activités artisanales.

Elle comprend un secteur « **AXa** ».

Seize sites sont concernés :

- Auvillar : deux menuisiers et une entreprise du bâtiment ;
- Goudourville : un charpentier ;
- Lamagistère : un élagueur ;
- Perville : un soudeur et une entreprise de maçonnerie ;
- Saint-Cirice : stockage de bois ;
- Saint-Michel : un plombier et une entreprise de terrassement ;
- Saint Paul d'Espis : six artisans ;
- Sistels : une scierie.

## THEME AX1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 4. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AX - AXa		
	Exploitation forestière	AX - AXa		
Habitation	Logement	AX - AXa		
	<i>Annexe et extension au logement existant</i>		AX - AXa	
	Hébergement	AX - AXa		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		AX - AXa	
	Restauration	AX - AXa		
	Commerce de gros	AX - AXa		
	Activités de services (clientèle)		AX - AXa	
	Hébergement hôtelier et touristique	AX - AXa		
	Cinéma	AX - AXa		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AX - AXa		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AX - AXa	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AX - AXa		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	AX - AXa		
	Autres équipements recevant du public	AX - AXa		
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	AX - AXa		
	Entrepôt		AX - AXa	
	Bureau		AX - AXa	

tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	AX - AXa		
-----------	-----------------------------------	----------	--	--

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

### 5. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	AX		
Carrières, gravières	AX		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	AX		
Dépôts de véhicules	AX		
Dépôts divers	AX		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	AX		
Affouillements et exhaussements du sol			AX
Camping	AX		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	AX		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### 6. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

## THEME AX2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4. Volumétrie et implantation des constructions

#### d. Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :**

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D813 et la D953) :
  - 75 mètres pour les constructions à usage d'habitation
  - 35 mètres pour les constructions à usage autre qu'habitation
- Par rapport à l'emprise des autres départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

- **Par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Est réglementée uniquement l'implantation entre la construction principale et les annexes aux habitations.

Les annexes des habitations existantes (hors piscines) doivent se situer une distance maximale de 30 mètres de la construction principale existante.

Les piscines doivent se situer à une distance de 20 mètres maximum des constructions principales d'habitation, plages y compris.

#### e. Emprise au sol :

Les habitations pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

### Zone Ax, hors secteur AXa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.

## Secteur Axa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

### f. Hauteurs des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux.

La hauteur de **tous les bâtiments, à l'exception des annexes et extensions liées aux habitations existantes**, ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité autorisée.

#### **Annexes et extensions liées aux habitations existantes :**

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

## 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### c. Espaces verts et plantations

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

### d. Aspect extérieur

#### **Toutes constructions :**

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Pour les extensions et les annexes des habitations existantes :**

Les extensions et annexes des habitations existantes dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

**6. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**THEME AX3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****3. Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

**4. Desserte par les réseaux**

**Eau potable** : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.

# ZONES NATURELLES

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone naturelle « N » est une zone de protection des espaces de caractère naturel, du boisement et des paysages, qui présentent un intérêt écologique et/ou paysager particulier.

Cette zone couvre également les constructions d'habitations existantes isolées.

Elle comprend deux secteurs :

- Un **secteur Ne** correspondant à un secteur de protection renforcée en raison d'enjeux environnementaux plus forts.
- Un **secteur Nc** correspondant aux activités de carrières.

## THEME N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N – Nc – Ne		
	Exploitation forestière	Nc – Ne		N
Habitation	Logement	N – Nc – Ne		
	<i>Annexe et extension au logement existant</i>			N – Nc – Ne
	Hébergement	N – Nc – Ne		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N – Nc – Ne		
	Restauration	N – Nc – Ne		
	Commerce de gros	N – Nc – Ne		
	Activités de services (clientèle)	N – Nc – Ne		
	Hébergement hôtelier et touristique	N – Nc – Ne		
	Cinéma	N – Nc – Ne		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N – Nc – Ne		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			N – Nc – Ne
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N – Nc – Ne		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	N – Nc – Ne		
	Autres équipements recevant du public	N – Nc – Ne		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	N – Nc – Ne		
	Entrepôt	N – Nc – Ne		
	Bureau	N – Nc – Ne		
	Centre de congrès et d'exposition	N – Nc – Ne		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

### Conditions des autorisations en N :

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les ouvrages techniques (constructions et infrastructures) nécessaires à l'irrigation sont autorisées.
- Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique, à condition :
  - o Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o Que la destination nouvelle soit de l'habitation, et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, des bureaux, de l'artisanat et du commerce de détail, des activités de services.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement et des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone N devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

### Conditions des autorisations en Nc :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes.
- Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone N devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

### Conditions des autorisations en Ne :

Sont autorisées :

- Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone N devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagement)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	N – Nc – Ne		
Carrières, gravières	N – Ne	Nc	
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	N – Nc – Ne		
Dépôts de véhicules	N – Nc – Ne		
Dépôts divers	N – Nc – Ne		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Nc – Ne		N
Affouillements et exhaussements du sol			N – Nc – Ne
Camping	Nc		N – Ne
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	N – Nc – Ne		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

### Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice de l'activité agricole.
- Les campings sont autorisés à condition d'être des activités accessoires à l'activité agricole.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## THEME N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D813 et la D953) : 35 mètres
- Par rapport à l'emprise des autres départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions à destination d'exploitations forestières** doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Est règlementée uniquement l'implantation entre la construction principale et les annexes aux habitations.

Les annexes des habitations existantes (hors piscines) doivent se situer une distance maximale de 30 mètres de la construction principale existante.

Les piscines doivent se situer à une distance de 20 mètres maximum des constructions principales d'habitation, plages y compris.

#### d. Emprise au sol :

Les habitations pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.

#### e. Hauteurs des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

**Annexes et extensions liées aux habitations existantes :**

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

**Bâtiments des exploitations forestières :**

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole et forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

### b. Aspect extérieur

**Toutes constructions :**

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes :**

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

**Pour les changements de destination autorisés :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

### c. Clôtures

Les prescriptions sur les clôtures valent uniquement pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dans les **secteurs Ne**, les clôtures doivent permettre le passage de la faune : les soubassements en pierre sont interdits et les clôtures doivent avoir de larges mailles.

## 3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

# THEME N3 : VOIRIES ET RESEAUX

## 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

## 2. Desserte par les réseaux

**Eau potable** : toute nouvelle construction à usage d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction à usage d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT

### Caractère de la zone

La **zone naturelle « NT »** correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), nécessitant l'autorisation de nouvelles constructions liées à des activités touristiques, notamment des hébergements. Les constructions sont rendues possible de manière contenue pour développer des activités touristiques existantes ou à créer.

Douze **zones « NT »** ont été créées, dont trois secteurs (**NTa** et **NTc**) sur les communes de :

- Auvillar : lieu-dit Montalivet (gîtes) et lieu-dit Gâches (centre de loisirs et de vacances) ;
- Bardigues (gîte) à Lavayssière à Guilhot-Sud ;
- Espalais (château de Lastours) ;
- Gasques à Salles ;
- Malause (secteur « **NTc** ») ;
- Saint-Vincent-Lespinasse : lieu-dit Ségui (centre équestre) et lieu-dit Spanels (hébergements touristiques liés à une activité agricole – **secteur « NTa »**) ;
- Saint-Paul-d'Espis : lieu-dit Roussel-Sud et As Pinies.

## THEME NT1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NTa – NTC		NT
	Exploitation forestière	NT et tous les secteurs		
Habitation	Logement	NT et tous les secteurs		
	<i>Annexe et extension au logement existant</i>		<i>NT et tous les secteurs</i>	
	Hébergement	NT et tous les secteurs		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NTa – NTC		NT
	Restauration	NTa - NTC		NT
	Commerce de gros	NT et tous les secteurs		
	Activités de services (clientèle)	NTa - NTC		NT
	Hébergement hôtelier et touristique			NT et tous les secteurs
	Cinéma	NT et tous les secteurs		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NT et tous les secteurs		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NT et tous les secteurs	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NT et tous les secteurs		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	NTa - NTC		NT

	Autres équipements recevant du public	NT – Ntc		NTa
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NT et tous les secteurs		
	Entrepôt	NT et tous les secteurs		
	Bureau	NTa - NTc		NT
	Centre de congrès et d'exposition	NT et tous les secteurs		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

### Conditions des autorisations dans la zone NT (hors NTa et NTc) :

Le **changement de destination** est autorisé, à condition de :

- Ne pas créer de logement ;
- D'être lié à la vocation de loisirs de la zone.

**Les constructions à destination d'exploitation agricole** sont autorisées à condition qu'elles aient pour objectif le développement d'une activité existante à la date d'approbation du PLUi-H et qu'elles soient nécessaires à cette activité.

**Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service, de bureaux, sont autorisées**, à condition de :

- D'être liées à la création ou au développement des activités touristiques.

**Les annexes et extensions** des constructions existantes sont autorisées.

**Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la destination nouvelle soit de l'hébergement hôtelier et touristique, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, des activités de service ou des bureaux.**

### Conditions des autorisations dans le secteur NTa :

**Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.**

Sont autorisés uniquement les hébergements hôteliers et de loisirs et les équipements recevant du public, à condition d'être liés à l'activité touristique développée sur le site.

### Conditions des autorisations dans le secteur NTc :

Seules sont autorisés les habitations légères de loisirs et les aménagements nécessaires à cette occupation du sol. Elles sont limitées au nombre de trois.

**L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone NT et ses secteurs devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.**

**2. Usages et affectations des sols (aménagement)**

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	NT et tous ses secteurs		
Carrières, gravières	NT et tous ses secteurs		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		NT et tous ses secteurs	
Dépôts de véhicules	NT et tous ses secteurs		
Dépôts divers	NT et tous ses secteurs		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	NT et tous ses secteurs		
Affouillements et exhaussements du sol			NT et tous ses secteurs
Camping	NTa	NT - NTc	
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	NTa	NT et NTc	

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

**3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Non règlementée.

## THEME NT2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D813 et la D953) : 35 mètres
- Par rapport à l'emprise des autres départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions à destination d'exploitations agricoles** doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

#### d. Emprise au sol :

##### Zone NT (hors secteurs NTa et NTc)

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

**Secteur NTa**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200m<sup>2</sup>.

**Secteur NTc**

Non règlementée.

**e. Hauteurs des constructions**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

**Hébergement hôteliers et touristiques, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux :**

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ne peut excéder 7 mètres ou deux niveaux (R+1).

**Annexes et extensions liées aux constructions existantes :**

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

**Bâtiments des exploitations agricoles :**

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole et forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****a. Espaces verts et plantations**

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

**b. Aspect extérieur****Toutes constructions :**

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service et de bureaux, leurs extensions et leurs annexes :**

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

#### **Pour les changements de destination autorisés :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

### **c. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

## **3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public autorisées est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

### **a. Normes de stationnement des véhicules motorisés**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m <sup>2</sup> de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureau	Par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

### **b. Normes de stationnement des deux-roues**

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée

## THEME NT3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

### **a. Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### **b. Desserte par les réseaux**

**Eau potable** : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privées.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

### Caractère de la zone

La zone naturelle « NL » correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), liés à des zones de loisirs ou des activités sportives, associatives... compatibles avec le caractère naturel. Dans ces zones, peuvent être nécessaires des aménagements légers de plein air et des constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.

La zone NL concerne quatre sites, sur les communes de :

- Donzac : aire naturelle de loisirs publique ;
- Saint Vincent Lespinasse : activités de motocross ;
- Malause : piste d'ULM ;
- Lamagistère : zone de loisirs liées à des activités notamment associatives.

Les zones NL de Malause et de Lamagistère sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). *Se référer au document 3\_OAP du PLUI-H.*

## THEME NL1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NL		
	Exploitation forestière	NL		
Habitation	Logement	NL		
	Hébergement	NL		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NL		
	Restauration	NL		
	Commerce de gros	NL		
	Activités de services (clientèle)	NL		
	Hébergement hôtelier et touristique	NL		
	Cinéma	NL		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			NL
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NL		
	Entrepôt	NL		
	Bureau	NL		
	Centre de congrès et d'exposition			NL

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent.

Sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et de services publics et les centres de congrès et d'expositions, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturels et des paysages et qu'ils sont liés à la vocation de loisirs de la zone.

L'extension des constructions existantes est admise, à condition de :

- Ne pas créer de logement ;
- D'être limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H.

Le changement de destination est autorisé, à condition de :

- Ne pas créer de logement ;
- D'être lié à la vocation de loisirs de la zone.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone NL devra être harmonieusement inséré dans le paysage et l'environnement naturel.

## 2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	NL		
Carrières, gravières	NL		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	NL		
Dépôts de véhicules	NL		
Dépôts divers	NL		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		NL	
Affouillements et exhaussements du sol			NL
Camping	NL		
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	NL		

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

#### Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### **3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementée.

## **THEME NL2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la D813 et la D953) : 35 mètres
- Par rapport à l'emprise des autres départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

#### **b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

#### **c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

**d. Emprise au sol :**

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

**e. Hauteurs des constructions**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions admises ne pourra pas excéder 7 mètres.

La hauteur maximale prescrite pourra être dépassée en cas de besoins liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de nécessité technique liée à l'activité ou la construction concernée.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****a. Espaces verts et plantations**

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

**b. Aspect extérieur****Toutes constructions :**

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes :**

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

**Pour les changements de destination autorisés :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

**c. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

### 3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

## THEME NL3 : VOIRIES ET RESEAUX

**Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.**

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### 2. Desserte par les réseaux

**Eau potable** : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

**Assainissement des eaux usées** : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales** : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

**Réseaux secs** : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privées.

# PALETTES DE COULEURS

Les tonalités de couleurs qui suivent sont issues des bâtiments présents sur le territoire intercommunal. Des photographies réalisées lors de nos sorties terrain illustrent les tonalités choisies.

Cette palette de couleurs a pour objectif d'apporter une **concordance visuelle** au sein des communes. Elle a pour but d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates.

Les restaurations de bâtiments existants ainsi que les nouvelles constructions devront tenir compte des couleurs et des matériaux traditionnellement utilisés dans leur environnement direct.

Toute tonalité non référencée sur ce document est interdite.

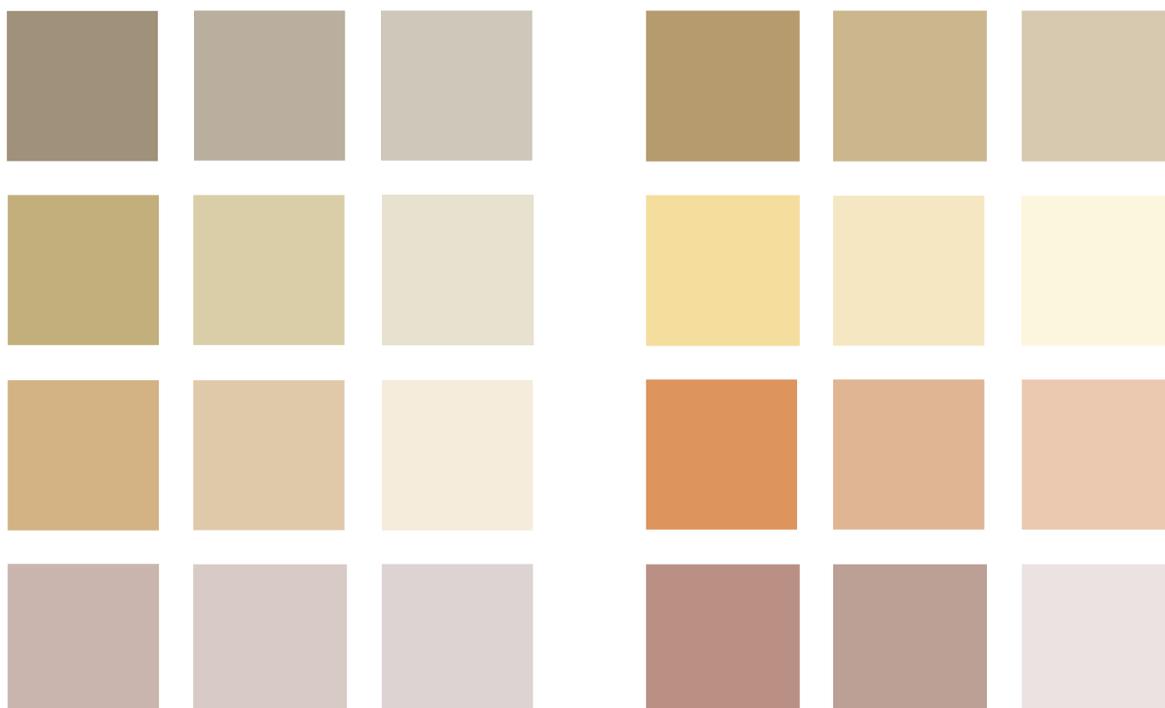
## 1. TONALITES DES ENDUITS



*Pommevic*

**L'enduit** est la première protection d'un mur ; il apporte une touche esthétique qui personnalise les habitations. L'utilisation de couleurs le plus souvent ocres et claires caractérise les centres anciens. La cohérence graphique des façades sur le territoire permettra de mettre en avant son identité et sa diversité.

### ***Tonalités à utiliser :***



*Exemples de bâtiments représentatifs du contexte local :*



**Auvillar**



**Bardigues**



**Castelsagrat**



**Clermont-Soubiran**



**Donzac**



**Dunes**



**Espalais**



**Gasques**



**Golfech**



**Goudourville**



**Grayssas**



**Lamagistère**



**Le Pin**



**Malause**



**Mansonville**



**Merles**



**Montjoi**



**Perville**



**Pommevic**



**Saint-Antoine**



**Saint Clair**



**Saint-Cirice**



**Saint-Loup**



**Saint-Michel**



*Saint-Paul d'Espis*



*Saint-Vincent Lespinasse*



*Sistels*



*Valence d'Agen*

## 2. TONALITES DES BRIQUES

**La brique**, originellement le plus souvent enduite, est une alternative à l'enduit et à la pierre pour réaliser les façades des bâtiments. De couleur rouge orangé, elle renvoie à l'argile locale utilisée sans pour autant avoir une teinte unique. Elle a pu être utilisée en remplissage de pans de bois ou en association avec de la pierre.

La forme est celle d'une tuile foraine.

Les photos qui suivent donnent une idée des tonalités de briques à respecter.

### *Exemples de bâtiments représentatifs du contexte local :*



*Auvillar*



*Auvillar*



*Auvillar*



*Bardigues*



*Donzac*



*Golfech*



*Malause*



*Merles*



*Saint-Loup*

### 3. TONALITES DES PIERRES



*Saint-Michel*

**La pierre** n'est pas le matériau le plus employé mais va se rencontrer principalement sur les plateaux et en chaînage d'angle, encadrement... sur tout le territoire. Les appareillages sont variables et sur les bâtiments anciens, elle a été enduite. Les photos ci-dessous montrent des exemples de mur réalisés en pierre. Pour les futures constructions ou les rénovations effectuées en pierre, elles devront respecter les tonalités de la palette, à savoir une couleur claire (tons blanc, crème, etc) au plus près de la pierre calcaire locale.



*Clermont-Soubiran*



*Malause*



*Mansonville*



*Perville*



*Pommevic*



*Saint-Loup*



*Saint-Michel*



*Saint-Paul d'Espis*

Les photos qui suivent de bâtiments présents sur le territoire montre les tonalités à respecter :

*Exemples de bâtiments représentatifs du contexte local :*



**Auvillar**



**Castelsagrat**



**Grayssas**



**Le Pin**



**Malause**



**Malause**



**Mansonville**



**Perville**



**Perville**



**Saint-Michel**



**Saint-Loup**



**Saint-Paul-d'Espis**

## 4. TONALITES DES MENUISERIES EXTERIEURES

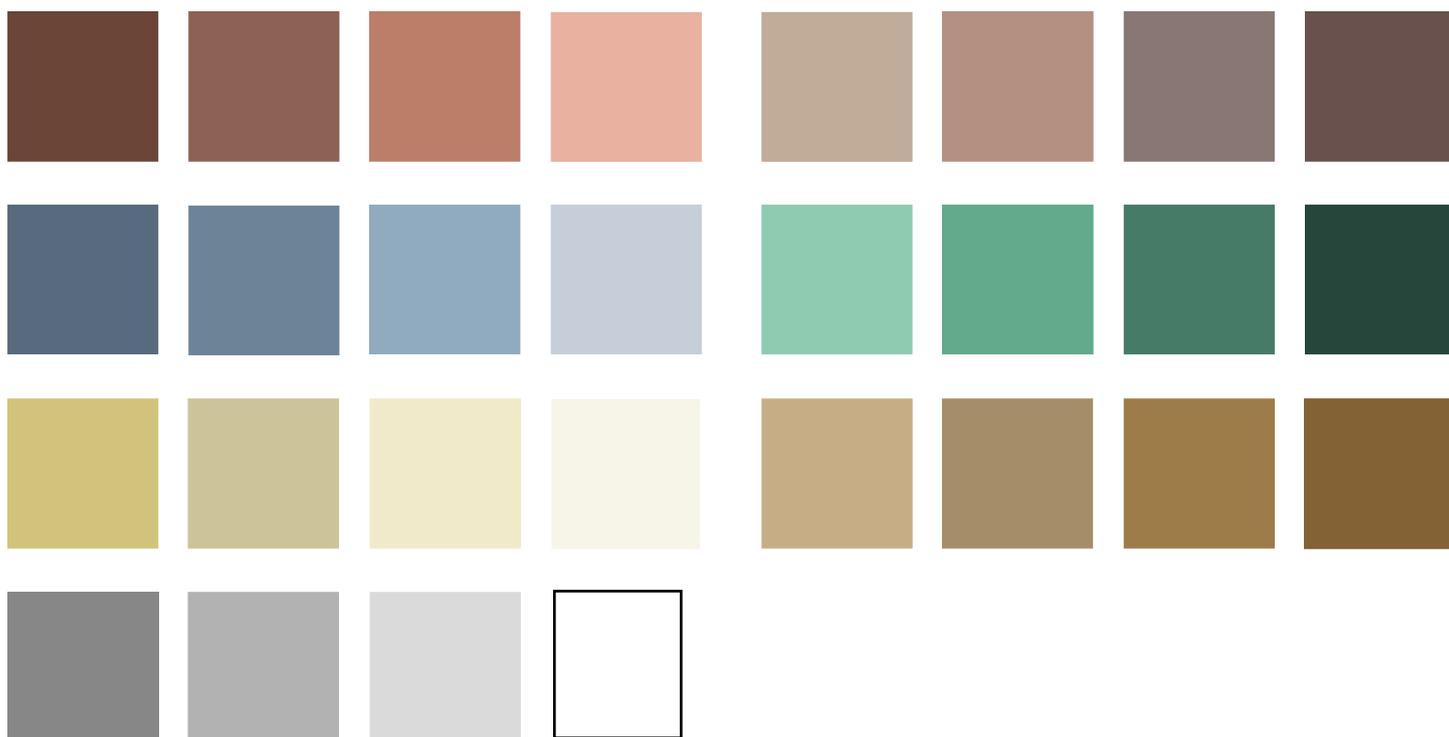


**Castelsagrat**

**Les menuiseries extérieures** colorées apportent des contrepoints visuels déterminants dans la perception des façades. Toutes les composantes ont leur importance : fenêtres, volets, portes, auxquels on peut associer les grilles.

Les teintes utilisées sont le rouge, le bordeaux, le bleu, le vert, le jaune, le marron, des ocres, sans oublier des couleurs plus sombres et des tonalités de blanc / gris.

### **Tonalités à utiliser :**



Les photos qui suivent donne une idée des tonalités à respecter déjà présentent sur le territoire :

*Exemples de bâtiments représentatifs du contexte local :*



**Auvillar**



**Bardigues**



**Clermont-Soubiran**



**Clermont-Soubiran**



**Golfech**



**Le Pin**



**Malause**



**Mansonville**



**Montjoi**



**Saint-Michel**



**Saint-Vincent-Lespinnasse**



**Sistels**

## 5. TONALITES DES TOITURES



**Auvillar**



**Goudourville**

Depuis des positions dominantes, les villages se signalent par le panachage de leurs couvertures de tuiles anciennes.

Ce sont des tuiles canal courant / couvrant avec tuile de récupération pour le couvrant. Des tuiles galbées grand moule (type romane) sont également autorisées. Elles sont de type rouge vieilli dans les tonalités du secteur du projet.

### **Exemples de tonalités :**



*Exemples de bâtiments représentatifs du contexte local :*



**Castelsagrat**



**Clermont-Soubiran**



**Clermont-Soubiran**



**Gasques**



**Montjoi**



**Perville**



**Saint-Antoine**



**Saint-Clair**



**Sistels**

# LISTE DU PETIT PATRIMOINE

**Liste des éléments bâtis inventoriés au titre du Code de l'Urbanisme**

Ce tableau est lié à la règle « 7.2. Eléments bâtis inventoriés au titre du Code de l'Urbanisme », dans le chapitre « Dispositions générales ».

Les éléments pour lesquels la colonne « Catégorie » n'est pas remplie devront respecter les règles de la catégorie dont ils sont le plus proche.

N°	Commune	Localisation	Référence cadastrale	Catégorie	Détail
1	Auvillar	LE PORT	Esplanade du Port	Patrimoine religieux	Croix
2		SALUT	ZB0006	Patrimoine religieux	Chapelle
3		LA VILLE	0B1453	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Bâtiment
4		LA VILLE	Place de la Halle	Patrimoine religieux	Croix
5		LA VILLE	Place de l'Eglise	Patrimoine religieux	Croix
6		LA VILLE	0B0291	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Façade immeuble
7		LA VILLE	0B1271	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Bâtiment
8		CAP DU PECH-EST	ZS0073	Patrimoine religieux	Croix
9		MARCHET	0B0468	Pigeonniers	Pigeonnier
10		EMBATLAREGUE	ZB0085	Pigeonniers	Pigeonnier
11		EMBATLAREGUE	ZB0103	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Logement d'ouvriers
12		COLOMBE - HAUT	ZL0115	Patrimoine religieux	Croix
13		PLANEZE	ZC0039	Bâtiment agricoles	Grange
14		BEAUGIN-SUD	ZM0009	Pigeonniers	Pigeonnier
15		CARLES-SUD	ZH0006	Bâtiment agricoles	Grange
16		GARRIGUE	ZP0025	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Bardigues	CHATEAU DE LAMOTTE	0A0040	Château, tours et remparts	Télégraphe
2		VIGNE GRANDE	0B0187		
3		VILLAGE	0B0134	Patrimoine religieux	Statue religieuse
4		VILLAGE	Domaine public	Patrimoine religieux	Croix
5		VILLAGE	0B0109	Patrimoine religieux	Eglise
6		PUTXET	0A0049	Patrimoine religieux	Croix
7		PUTXET	0A0051		
8		MOULIN	0B0250		
9		COUBIRAC	0C0197	Patrimoine religieux	Croix
1	Castelsagrat	SOUS PUE	AY0123	Patrimoine de l'eau	Lavoir
2		BOURG	Place de la Liberté		
3		MILLET - NORD	AH0114	Patrimoine religieux	Eglise
4		MILLET - SUD	AN0005	Pigeonniers	Pigeonnier
5		LAFONGRANDE	AE0200	Patrimoine de l'eau	Lavoir
6		LAMOTHE-SUD	WB0026	Patrimoine religieux	Château
7		PLACE LONGUE	BC0156	Patrimoine de l'eau	Lavoir
8		SAINT-MICHEL-OUEST	AR0147	Patrimoine religieux	Croix
9		SAINT-MICHEL-EST	WB0001	Patrimoine religieux	Eglise
10		SAINT-MICHEL-EST	WB0004	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Clermont Soubiran	LABRO-BAS	0D0042	Patrimoine religieux	Croix
2		BOURG	0B0450	Patrimoine religieux	Eglise

3		BOURG	Place de la Mairie	Patrimoine religieux	Croix
4		LA MOULIN A VENT	0B0862		
5		LATOURASSE	0D0478		
6		LATOURASSE	0D0477	Pigeonniers	Pigeonnier
7		SELLIERES	0D0786	Patrimoine religieux	Croix
8		COUPET	0D0299	Patrimoine religieux	Eglise
9		COUPET	Domaine Public	Patrimoine religieux	Croix
10		COUPET-EST	0D0597	Patrimoine religieux	Château
11		COUPET-EST	0D0597		
12		MOULIN DE MALET	0B0039		
13		BRISOU	0A0524	Pigeonniers	Pigeonnier
14		SAINT-PIERRE-DE-MALAURE	0A0297	Patrimoine religieux	Eglise
15		SAINT-PIERRE-DE-MALAURE	0A0298		
16		LASPEYRES	0A0719		
17		FOUILLADE	0A0422		
18		PARDINQUET	0C0546		
19		LE GINESTET	0C0279		
20		LABASTIDE	0B0937		
21		COUJETOU	0B0266		
22		LABASTIDE	0B0370		
23		LANAUSE	0C0368	Pigeonniers	Pigeonnier
24		BOURG	0B0473	Patrimoine de l'eau	Puits
25		LANAUSE	0C0370		
1	Donzac	PORT DE BONNEAU	0A0070	Pigeonniers	Pigeonnier
2		FONTAIN	0A0269	Patrimoine de l'eau	Fontaine
3		FONTAIN	0A0268	Pigeonniers	Pigeonnier
4		PESQUIES	0B0468	Pigeonniers	Pigeonnier
5		LA CHAPELLE	0A0453	Patrimoine de l'eau	Lavoir
6		LA CHAPELLE	0A0840	Patrimoine religieux	Eglise
7		BOURG	0B0064	Patrimoine religieux	Eglise
8		BOURG	0B0062		
9		PLACIOT	0C0504	Pigeonniers	Pigeonnier
10		AU CHEMIN DE LISLE	0B0333	Pigeonniers	Pigeonnier
11		RASSE	0B0370	Pigeonniers	Pigeonnier
12		SAINT-MARTIAL	0D0766	Patrimoine religieux	Eglise
1	Dunes	GRANDE BORDE	ZH0016	Pigeonniers	Pigeonnier
2		VILLE	0A1095	Pigeonniers	Pigeonnier
3		TAMAN	ZN0163	Pigeonniers	Pigeonnier
4		TAMAN	ZN0163	Patrimoine religieux	Croix
5		SOUBSOL	ZV0056	Château, tours et remparts	Tour des Templiers
1	Espalais	LAS TOURS	0A0354	Patrimoine religieux	Château
2		VILLAGE	0B0009	Patrimoine religieux	Eglise
3		VILLAGE	0B0692	Patrimoine religieux	Croix
1	Gasques	LAS MOULINES	0A0688		

2		JEAN-DUFFA	0A0088		
3		COSTAS	0A0590		
4		CARME	0C0015		
5		CAMP DEL FRAYSSE	0A0420		
6		SALLES	0C0047	Patrimoine religieux	Chapelle
7		AUTVILLARD	0C0054	Pigeonniers	Pigeonnier
8		SALLES	Domaine public		
9		BOURG	0A0442	Patrimoine religieux	Eglise
10		BOURG	0A0443	Patrimoine de l'eau	Puits
11		BARBE	0A0350		
12		CAMPS GRANDS	0A0851		
13		GASQUES	0A0484	Patrimoine de l'eau	Lavoir
14		GASQUES	0A0471		
15		CERE	0C0819	Pigeonniers	Pigeonnier
16		RUFFARD	0C0364	Pigeonniers	Pigeonnier
17		CERE	0C0344	Patrimoine de l'eau	Lavoir
1	Golfech	ISSANDOU	AK0024	Patrimoine religieux	Château
2		GOLFECH	AA0261	Pigeonniers	Pigeonnier
3		GOLFECH	Domaine public		
4		GOLFECH	AA0252	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Dépendance
5		GOLFECH	AA0244	Pigeonniers	Pigeonnier
6		GOLFECH	Place de l'église	Patrimoine religieux	Croix
7		GOLFECH	AA0218	Patrimoine religieux	Eglise
8		GOLFECH	AA0184	Patrimoine religieux	Croix
9		LACROIX	AP0001	Patrimoine religieux	Croix
1	Goudourville	LALANDE		Pigeonniers	Pigeonnier
2		LALANDE		Pigeonniers	Pigeonnier
3		LALANDE		Patrimoine religieux	Eglise
4		EMBLARD	0E0351	Pigeonniers	Pigeonnier
5		LALANDE		Pigeonniers	Pigeonnier
6		LALANDE	0E0363	Pigeonniers	Pigeonnier
7		MEJEANNE-HAUTE		Pigeonniers	Pigeonnier
8		MEJEANNE-HAUTE		Pigeonniers	Pigeonnier
9		JURBA			
10		JURBA	0A0135		
11		AL GROUILLET	0A0090		
12		AL GROUILLET	0A0071	Pigeonniers	Pigeonnier
13		MAILLE	0D0782	Pigeonniers	Pigeonnier
14		AL GROUILLET	0A0097	Pigeonniers	Pigeonnier
15		VIGNES DE LA GARENNE	0A0111	Pigeonniers	Pigeonnier
16		TERLE	0D0186	Pigeonniers	Pigeonnier
17		VIGNES DE L'EGLISE	0A0282	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
18		SAINT-PAGES	0D0421	Pigeonniers	Pigeonnier

19		SAINT-PAGES	0D0686	Pigeonniers	Pigeonnier
20		LA BORIO	0C0066	Pigeonniers	Pigeonnier
21		SAINT-PAGES	0D0843	Pigeonniers	Pigeonnier
22		AS PLANTOUS	0B0400	Pigeonniers	Pigeonnier
23		VIDET	0B0903	Pigeonniers	Pigeonnier
24		CARRELAT	0C0521	Patrimoine religieux	Château
25		BORDE NEUVE	0B0932	Pigeonniers	Pigeonnier
26		VIJIE	0B0687	Pigeonniers	Pigeonnier
27		BORDE NEUVE	0B0766	Patrimoine religieux	Croix
28		VIJIE	0B0899	Pigeonniers	Pigeonnier
29		BROCH	0C0352	Patrimoine de l'eau	Fontaine
30		LA GAUGE	0C0252	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Grayssas	PISSOT	0A0095	Pigeonniers	Pigeonnier
2		ANDRIEUX	0A0065	Patrimoine de l'eau	Lavoir
3		TOURON	0A0045		
4		LE BOURG	0A0310	Patrimoine religieux	Eglise
5		LE BOURG	0A0310		
6		LE BOURG	0A0304		
7		LASSALLE BERTRAND	0B0026	Patrimoine religieux	Château
8		GROSSOUS-BAS	0C0270	Pigeonniers	Pigeonnier
9		SAINT MARTIN	0B0208	Patrimoine religieux	Eglise
10		LARCHE	0B0248		
11		BERNEDE	0C0490	Patrimoine religieux	Château
12		BERNEDE	0C0639	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Lamagistère	LA GARLANDE	0B0120	Bâtiment agricoles	Ferme
2		LUX	0B0346 et 0350	Bâtiment agricoles	Ferme
3		BERNUYET	0B0354	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Séchoir
4		CARMENTRANT	0B0123	Pigeonniers	Pigeonnier
5		RESSEGAYRE	0C0640	Pigeonniers	Pigeonnier
6		rue de Verdun	0B0412	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Usine de Bonneterie
7		Place du 14 juillet	0B0399	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Demeure
8		Allée Louis BOURGEAT	0B0639	Patrimoine religieux	Eglise paroissiale de l'Immaculée conception
9		4 rue Hoche	0B0457	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Demeure actuellement Presbythère
10		23, rue de la libération	0B0460	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
11		7, rue Sadi Carnot	0B0545	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
12		19 rue de la libération	0B0425 et 0426	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Demeure
13		2 rue de la libération	0B0738	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison 1930
14		27, rue de la libération	0B0530	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison

15		24, rue de la libération	0B0726 et 0882	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Minoterie actuellement école
16		2, rue de la république	0C0317	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
17		34, avenue Saint michel	0C0316	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
18		LES RELIGIEUSES	0C0232	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Séchoir
19		59, avenue Saint Michel	0C0386	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
20		LES RELIGIEUSES	0C0498	Pigeonniers	Pigeonnier
21		70, avenue Saint Michel	0C0429	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison
22		PEDECA	0B0090	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Le Pin	BORDE	0B0310	Pigeonniers	Pigeonnier
2		LE PIN	0C0010	Patrimoine religieux	Eglise
3		LE PIN	0C0008		
4		LE PIN	0C0352		
5		LE PIN	0C0048	Patrimoine religieux	Croix
1	Malause	L'EGLISE	AK0460	Pigeonniers	Pigeonnier
2		MONTILLOU-EST	WI0003	Patrimoine religieux	Eglise
3		SAINTE-ROSE EST	WD0047	Patrimoine religieux	Eglise
4		L'EGLISE	AK0011	Patrimoine religieux	Eglise
5		CHATEAU	WD0179	Patrimoine religieux	Château
1	Mansonville	LA COUTURE	0A0016	Patrimoine religieux	Croix
2		GREZAS	0A0038	Patrimoine religieux	Eglise
3		TARDAN	0A0047	Patrimoine religieux	Croix
4		ARTIGUES	0A0481	Pigeonniers	Pigeonnier
5		VILLAGE-NORD	AB0049		
6		VILLAGE-NORD-EST	AB0241		
7		VILLAGE-NORD-EST	AB0066		
8		VILLAGE-NORD-EST	AB0067		
9		VILLAGE-NORD-EST	AB0075	Pigeonniers	Pigeonnier
10		LA FONTAINE BASSE	AB0172	Patrimoine de l'eau	Lavoir
11		LEBOSC-NORD	0B0422	Patrimoine religieux	Château
1	Merles	MONTARDOU	0B0593	Pigeonniers	Pigeonnier
2		LA ROQUE	ZA0006	Patrimoine de l'eau	Fontaine
3		LE CHATEAU	ZA0068	Patrimoine religieux	Château
4		LES BOULBENES	ZA0067	Patrimoine religieux	Eglise
5		PUJADE-NORD	ZA0081	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Montjoi	LAXEGE	0A0019	Pigeonniers	Pigeonnier
2		MONTJOI	Domaine public		
3		MONTJOI	0C0663	Patrimoine religieux	Croix
4		MONTJOI	0C0664	Patrimoine religieux	Eglise
5		MONTJOI	Domaine public	Patrimoine de l'eau	Puits
6		MONTJOI	Place de la République	Patrimoine de l'eau	Puits

7		MONTJOI	Domaine public	Patrimoine religieux	Croix
8		DUBERT	0D0552	Pigeonniers	Pigeonnier
9		TAILLANTOU	0D0147	Pigeonniers	Pigeonnier
10		COUTURES-SUD	0A0415	Pigeonniers	Pigeonnier
11		JEUFROI	0D0497	Pigeonniers	Pigeonnier
12		ANDAS	0D0303	Patrimoine religieux	Château
13		COMBE DE TOUTINE	0D0247	Pigeonniers	Pigeonnier
14		SAINTE EULALIE	Domaine Public	Patrimoine religieux	Croix
15		TOUTINE	0D0261	Pigeonniers	Pigeonnier
16		SAINTE EULALIE	0B0409	Patrimoine de l'eau	Lavoir
17		LAROU	0C0831	Pigeonniers	Pigeonnier
18		CALBEL	0C0487	Patrimoine de l'eau	Lavoir
19		MONTJOI	0C0917	Patrimoine de l'eau	Abreuvoirs
20		MONTJOI	0C0927	Patrimoine religieux	Croix
21		MONTJOI	0C0928		
1	Perville	PECH	0B0304	Pigeonniers	Pigeonnier
2		TENDOU	0A0233	Pigeonniers	Pigeonnier
3		CAZENEUVE	0C0578	Pigeonniers	Pigeonnier
4		XALADEN	0B0125	Patrimoine religieux	Croix
5		VILLAGE	0B0581	Patrimoine religieux	Croix
6		VILLAGE	0B0210	Patrimoine religieux	Eglise
7		TOUT-Y-MANQUE	0C0067		
8		TOUT-Y-MANQUE	0C0067		
9		TOUT-Y-MANQUE	0C0067	Patrimoine religieux	Croix
10		BOULBENE-HAUTE	0D0084	Patrimoine religieux	Croix
11		YUNET	0C0603	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Pommevic	POMMEVIC	Domaine public	Patrimoine de l'eau	Puits
2		POMMEVIC	0A0022	Pigeonniers	Pigeonnier
3		POMMEVIC	Place Saint Denis	Patrimoine de l'eau	Puits
4		POMMEVIC	0A0152	Pigeonniers	Pigeonnier
5		POMMEVIC	0A0599	Patrimoine de l'eau	Lavoir
6		POMMEVIC	Domaine Public	Patrimoine de l'eau	Lavoir
7		POMMEVIC	0A0124	Pigeonniers	Pigeonnier
8		NAGADIS	0A0364		
9		PESQUIES	0A0510		
10		SOUBSOLS	WA0025		
11		BORDES	0B0390	Pigeonniers	Pigeonnier
12		GARONNETTE	0B0692	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Saint Antoine	LAS AGUILLES	0A0234	Pigeonniers	Pigeonnier
2		BERTOLLE	0A0013	Pigeonniers	Pigeonnier
3		BERTOLLE	0A0022	Patrimoine religieux	Croix
4		RAMBAILLE	0A0069	Pigeonniers	Pigeonnier
5		PONT	0A0087	Patrimoine religieux	Croix
6		MOULIN	Rivière de l'Arrats		

7		ROUCOLE	0C0617	Patrimoine religieux	Croix
8		PONT	0A0092	Patrimoine religieux	Croix
9		LACAZE	0C0454	Pigeonniers	Pigeonnier
10		LACAZE	0C0457		
11		LE VILLAGE	Place des écoliers		
12		LE VILLAGE	AB0048	Patrimoine religieux	Eglise
13		LE VILLAGE	AB0106		
14		LA PLAINE	0B0042	Pigeonniers	Pigeonnier
15		TROUQUET	0C0802	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Ruine
16		TROUQUET	0C0729	Patrimoine de l'eau	Lavoir
1	Saint Cirice	BERNES	ZH0042	Patrimoine religieux	Croix
2		PEYRELARD	ZD0058	Patrimoine de l'eau	Puits
3		BERGES	ZK0018	Patrimoine religieux	Croix
1	Saint Clair	COMMERE	0B1126	Patrimoine religieux	Eglise
2		SAINT-CLAIR	0A0600	Patrimoine religieux	Croix
3		SAINT-CLAIR	0A0667	Patrimoine religieux	Eglise
4		SAINT CLAIR	0A0959	Pigeonniers	Pigeonnier au-dessus de la Mairie
5		Saint Clair	0A0888	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Ancienne gare ferroviaire
6		COMBE DE GRAULE	0B1074		
7		DOURNY	0B0113	Patrimoine religieux	Eglise
8		AYMES	0B1124	Pigeonniers	Pigeonnier
1		AGRE	0A0086	Patrimoine religieux	Château
2		SAINT LOUP	0D0034	Patrimoine religieux	Eglise
3		SAINT LOUP	Domaine public		
4		AU PONT	0C0002	Pigeonniers	Pigeonnier
5		SAINT LOUP	0D0064		
6	SAINT LOUP	0D0064			
7	SAINT LOUP	0D0071	Patrimoine de l'eau	Fontaine	
8	SAINT LOUP	0D0071	Patrimoine de l'eau	Lavoir	
1	Saint Michel	CANDES	ZB0049		
2		MAULEON	0C0652	Patrimoine de l'eau	Fontaine
3		GABIOT-NORD	0B0268	Patrimoine religieux	Eglise
4		JEANMESTRE	0D0127	Patrimoine religieux	Croix
5		MONBRISON	0B0403	Patrimoine religieux	Château
6		SAINT-MICHEL	0C0289	Patrimoine de l'eau	Puits
7		PETIT TONI	0C0909	Patrimoine religieux	Croix
8		SAINT-MICHEL	0C0863	Patrimoine de l'eau	Puits
9		BAGET	0C0247	Patrimoine religieux	Château
10		SAINT-MICHEL	0C0314	Patrimoine religieux	Eglise
11		SAINT-MICHEL	0C0900	Pigeonniers	Pigeonnier
12		SAINT-MICHEL	Domaine public	Patrimoine religieux	Croix
13		JOUANERY	0D0263	Patrimoine de l'eau	Puits

14		LIZAC	0D0324	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison de Maître
1	Saint Paul d'Espis	BORDE HAUTE-SUD	0B1546	Pigeonniers	Pigeonnier
2		SAUTIBUS	ZM0003	Patrimoine religieux	Croix
3		A LAS PECOS LOUNGOS	0ZA0056	Pigeonniers	Pigeonnier
4		A LEDENTAT	ZA0103	Pigeonniers	Pigeonnier
5		LE ROC	0C0458	Patrimoine religieux	Croix
6		EGLISE DE PIAC	0C0097	Patrimoine religieux	Croix
7		EGLISE DE PIAC	0C0099	Patrimoine religieux	Eglise
8		EGLISE DE PIAC	0C0102	Patrimoine religieux	Croix
9		RIMAT	0B0690	Patrimoine religieux	Croix
10		BOURDALES	0C0667	Pigeonniers	Pigeonnier
11		RAYMOND	0C0914	Pigeonniers	Pigeonnier
12		SAINT-PAUL-D'ESPIS	AA0071	Patrimoine de l'eau	Lavoir
13		SAINT-PAUL-D'ESPIS	Domaine public	Patrimoine religieux	Croix
14		SAINT-PAUL-D'ESPIS	AA0058	Patrimoine religieux	Eglise
15		SAINT-PAUL-D'ESPIS	Domaine public	Patrimoine religieux	Croix
1	Saint Vincent Lepinasse	SAINT-VINCENT	0B0926		
2		JAFFARD	0C0517	Pigeonniers	Pigeonnier
3		JAFFARD	0C0522	Pigeonniers	Pigeonnier
4		LABASTIDE	0B0777	Pigeonniers	Pigeonnier
5		MOURDIS	0C0451	Pigeonniers	Pigeonnier
6		ROQUELAURE	0B0547	Pigeonniers	Pigeonnier
1	Sistels	MARSAN	0C0003	Pigeonniers	Pigeonnier
2		BOURG-OUEST	0C0775	Patrimoine religieux	Château
3		BITRAC	0A0104	Patrimoine de l'eau	Lavoir
4		BOURG-OUEST	0C0026	Patrimoine religieux	Eglise
5		TUJAGUE	0A0194	Maisons de maître, demeures bourgeoises	Maison ayant appartenu à uillaume Bigourdan, astrophysicien
6		LEBAIRAIL	Domaine public	Patrimoine de l'eau	Lavoir
7		CROIX DE BERNE	0C0461	Patrimoine religieux	Croix
8		BELARDE	0A0351	Patrimoine religieux	Château
1	Valence	L'EGLISE	AB0054	Patrimoine religieux	Eglise
2		AU-DESSOUS DE LA SIMOUNE	AB0186	Pigeonniers	Pigeonnier
3		BORDE-BASSE	AB0233	Pigeonniers	Pigeonnier
4		COSTO DE LA TOURRASSE	AB0248	Pigeonniers	Pigeonnier
5		A LAS PLANTOS	AD0107	Pigeonniers	Pigeonnier
6		GUINET	AM0198	Pigeonniers	Pigeonnier
7		PONTUS-SUD	AE1712	Patrimoine religieux	Croix
8		A LA GARENNE	Place du Colombier		
9		LAS CANNELES	AL0553	Patrimoine de l'eau	Lavoir
10		LA VILLE	AK0485	Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques	Halle
11		LA VILLE	AK0539	Patrimoine religieux	Eglise

12	LA VILLE	AK1372	Patrimoine de l'eau	Puits
13	SAVIGNAC	AN0076	Pigeonniers	Pigeonnier
14	LA VILLE	AK1372	Patrimoine de l'eau	Lavoir
15	FENIE	OC0166	Pigeonniers	Pigeonnier
16	SIRAT-NORD	AR0404	Patrimoine religieux	Château
17	PEOUFORT	AS0090	Pigeonniers	Pigeonnier