

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du plan .....	4
ARTICLE 2 – Division du territoire en zone.....	4
ARTICLE 3 – Organisation générale du règlement .....	5
ARTICLE 4 – Portée juridique du règlement du Plan Local d’Urbanisme (PLU).....	5
ARTICLE 5 – Portée du règlement à l’égard du Code de l’Urbanisme et d’autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation du sol .....	5
ARTICLE 6 – Remarques particulières.....	7
ARTICLE 7 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique .....	8
ARTICLE 8 – Lexique.....	10
<b>ZONES URBAINES</b> .....	<b>15</b>
Règlement applicable à la zone UA .....	16
Règlement applicable à la zone UB.....	20
Règlement applicable à la zone UC .....	27
Règlement applicable à la zone UH .....	34
Règlement applicable à la zone UE.....	41
Règlement applicable à la zone UL.....	46
Règlement applicable à la zone UI.....	50
Règlement applicable à la zone UX .....	56
<b>ZONES À URBANISER</b> .....	<b>61</b>
Règlement applicable à la zone AU .....	62
Règlement applicable à la zone AUL.....	67
Règlement applicable à la zone AUx .....	72
<b>ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>78</b>
Règlement applicable à la zone A .....	79
Règlement applicable à la zone Ap .....	85
Règlement applicable à la zone Ab .....	89
Règlement applicable à la zone Ah .....	93
Règlement applicable à la zone Aag .....	98
<b>ZONES NATURELLES</b> .....	<b>103</b>
Règlement applicable à la zone N .....	104
Règlement applicable à la zone Np .....	108
Règlement applicable à la zone NLc.....	112
Règlement applicable à la zone Nh .....	116
Règlement applicable à la zone Nag .....	121
<b>ANNEXE</b> .....	<b>128</b>
Annexe – Arrêté du 10 novembre 2016 : définition des sous-destinations .....	129

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Lectoure.

## ARTICLE 2 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

- **Les zones urbaines** dites « **zones U** » : elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il existe 8 zones urbaines sur le territoire communal :
  - La zone UA avec un secteur UAss,
  - La zone UB avec trois secteurs : UBp, UBa, UBap,
  - La zone UC avec un secteur UCp,
  - La zone UH avec deux secteurs UHa et UHap,
  - La zone UE avec un secteur UEp,
  - La zone UL,
  - La zone UI avec un secteur Ulp,
  - La zone UX.
  
- **Les zones à urbaniser** dites « **Zones AU** » : elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
Il en existe trois sur le territoire communal :
  - La zone AU,
  - La zone AUX :
  - La zone AUL.
  
- **Les zones agricoles** dites « **Zones A** » : sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou écologique des terres agricoles.
  - Une zone A,
  - Une zone Ap,
  - Une zone Ab,
  - Une zone Ah,
  - Une zone Aag.
  
- **Les zones naturelles et forestières** dites « **Zones N** » : sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit pour en raison de la prévention des risques.
  - Une zone N,
  - Une zone Np,
  - Une zone NLc,
  - Une zone Nh avec un secteur Nhp,
  - Une zone Nag avec un secteur Nagp.

### ARTICLE 3 – Organisation générale du règlement

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

#### **I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

- Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme
- Autorisations sous conditions et interdictions des usages et des affectations des sols et types d'activités

#### **II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Stationnement

#### **III – Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

### ARTICLE 4 – Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

### ARTICLE 5 – Portée du règlement à l'égard du Code de l'Urbanisme et d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

**Sont applicables au territoire communal**, les articles :

#### **- R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la sécurité publique :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **- R.111-4 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **- R.111-26 du CU, relatif à la préservation de l'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **- R.111-27 du CU, relatif au respect des sites naturels et urbains**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **L.111-11 du CU**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code Rural ;
- De Code du Commerce ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de la Nature et de l'Environnement (ICPNE) ;
- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement National de Publicité (RNP) et du Règlement Local de Publicité (RLP) ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

## ARTICLE 6 – Remarques particulières

### 6.1. Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 6.2. Evolution des constructions existantes

Lorsque qu'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 qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 6.3. Constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

### 6.4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### 6.5. 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 (article R111-23 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

### 6.6. Possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

Les dérogations ne sont possibles que dans les cas et motifs énumérés à l'article L152-4 du code de l'urbanisme.

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

Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est applicable.

## **6.8. 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.

## **ARTICLE 7 – Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique**

### **7.1. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-1 du CU le PLU classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. 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 PLU.

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.

### **7.2. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction, autre que pour l'objet pour lequel il est créé, est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappé d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du CU.

### **7.3. Boisements linéaires à préserver selon les dispositions de l'article L151-23 du CU**

Le règlement graphique repère les alignements d'arbres et de haies présents sur le territoire pour leur intérêt écologique, en zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23, doit être précédé à minima d'une déclaration préalable. Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

### **7.4. Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU**

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, paysager ou culturel, sont autorisés uniquement :

- les travaux d'entretien ou de restauration ;
- les travaux ayant pour vocation la création ou la valorisation d'espaces publics ;
- les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.
- Les annexes aux habitations de moins de 30 m<sup>2</sup>, dans la mesure où elles respectent les règles de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres d'essences locales, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux, y compris les coupes et abattages d'arbres, doivent être précédées à minima d'une déclaration préalable.

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

### **7.5. Éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU**

Ces éléments correspondent à des bâtis de caractère à préserver. Il s'agit de bâti ponctuel et/ou lié à des ensembles urbains. Ils sont identifiés au règlement graphique et des fiches inventaires sont annexées au règlement écrit. Elles répertorient les bâtis concernés.

Les travaux de démolition partielle, ainsi que les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition :

- Que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine ;
- Qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur ;
- Qu'ils soient compatibles avec le paragraphe « Avis du service Patrimoine » de la fiche auquel le bâti est identifié dans le document annexe patrimoniale.

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

### **7.6. Sites archéologiques**

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe du présent PLU, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

### **7.7. Risques**

Des secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés au sein des PPRi sont repérés sur le règlement graphique.

La commune est également concernée par les risques :

- Retrait gonflement des argiles : la commune est couverte par un PPR-RGA approuvé
- Risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité très faible (zone 1) selon le décret interministériel n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Les clôtures sont réglementées en zone inondable : les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### **7.8. Sentier de randonnée**

Le règlement graphique repère des sentiers de randonnée présents sur le territoire communal. Ils sont à conserver, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

### **7.9. 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, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 8 – Lexique

**Annexes** : Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale. 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. Les piscines sont considérées comme des annexes dans le présent règlement.

**Construction** : La notion de construction est plus étendue que celle de bâtiment. Les règles concernant les constructions s'appliquent à tous les ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme (y compris réseaux, piscines non couvertes...).

**Destination** : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le tableau de l'annexe 1.

- **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** : Voir annexe n°1

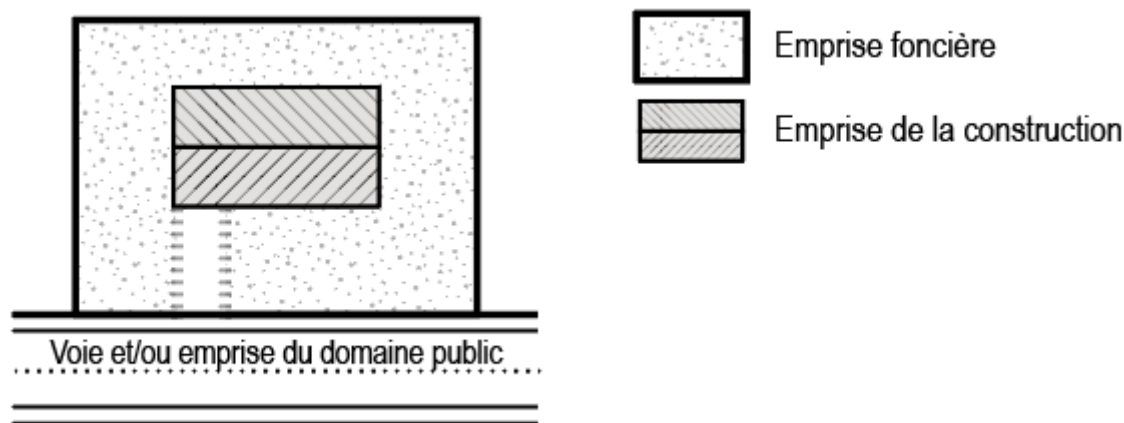
**Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatif, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...);
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

**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.



**Exploitation agricole** : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III du Code Rural et de la Pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serre...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation, sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

⇒ **Sont nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de la vérification de leur implantation et de leur dimensionnement par rapport aux besoins de l'exploitation :**

- Les bâtiments techniques agricoles
- Les chenils, quels que soit la destination
- Les logements des personnes travaillant sur l'exploitation, si la présence sur place est nécessaire et localisée au siège de l'exploitation
- Les ateliers de conditionnement par l'exploitant des produits de l'exploitation concernée et localisé au siège de l'exploitation
- Les locaux destinés à la vente de ces produits, issus de l'exploitation et conditionnés sur place
- Les installations de méthanisation exploitées par un ou plusieurs exploitants si cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations

⇒ **Ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole :**

- Les gîtes, camping à la ferme et de manière générale toute activité de loisirs
- Les logements de personnes travaillant sur l'exploitation s'ils ne sont pas localisés au siège de l'exploitation et ne sont pas nécessités par une présence sur le site, sauf justification d'une nécessité d'être au plus proche du lieu de production
- Les silos des coopératives et locaux de vente des coopératives (commerce)
- Les locaux destinés à la vente de produits issus de diverses exploitations locales
- Les jardineries
- Les activités de vente et d'entretien de machines agricoles
- Tous les bâtiments liés au négoce
- Les usines agroalimentaires
- Les pensions équines et les bâtiments abritant des chevaux pour usage personnel
- Les activités vétérinaires
- Les zoos, parcs animaliers
- Les entreprises de travaux agricoles,
- Les installations de méthanisation autres que celles citées plus haut.

À noter que les activités qui ne sont pas de par la loi définie comme nécessaire à l'activité agricole, mais qui sont en lien avec cette dernière, seront prises en compte dans la zone Aag (ex : les activités d'agrotourisme, camping à la ferme...)

**Selon l'article L311-1 du code rural :** « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

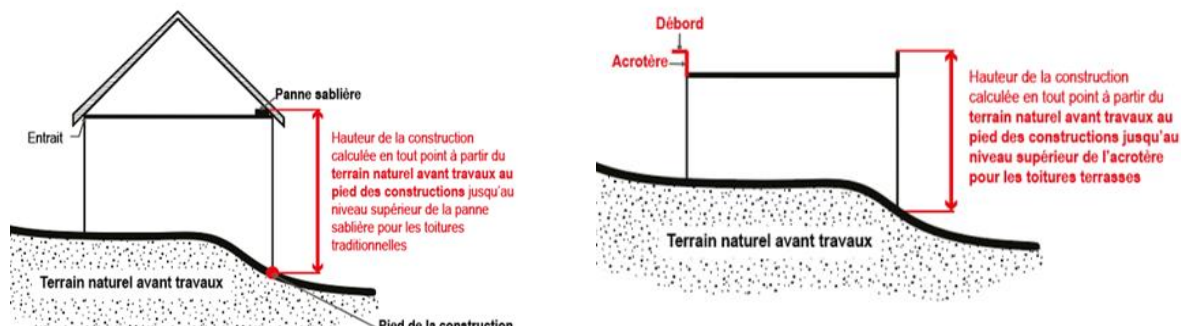
**Exploitation forestière :** toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommès...) voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

**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.

**Façades :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toitures. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Hauteur des constructions mesurée au point le plus haut de la construction :**

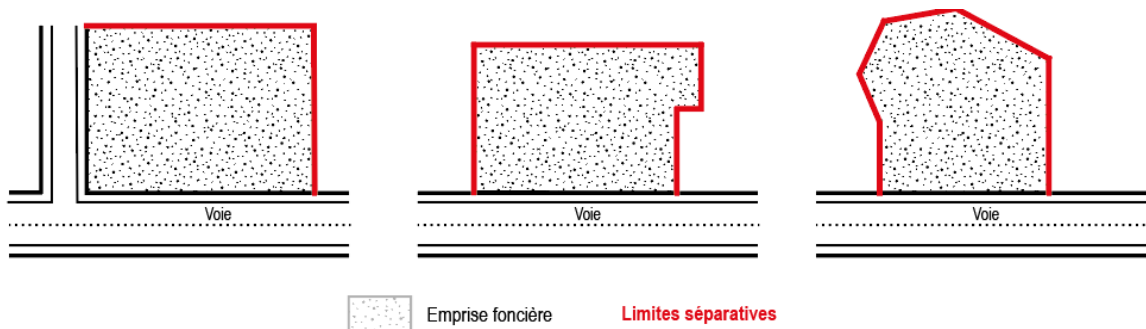
La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



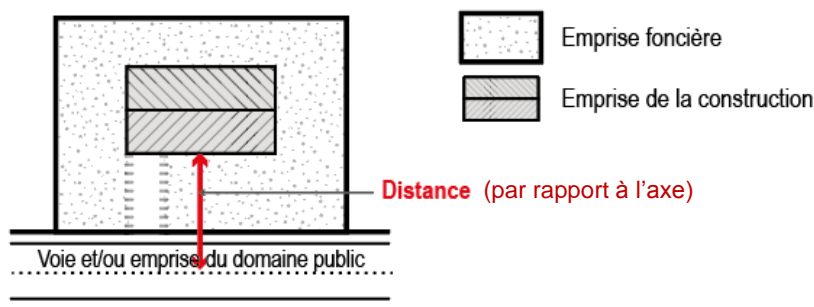
**Implantation des constructions :**

Les distances et reculs sont mesurés horizontalement à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façades suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, gouttières.

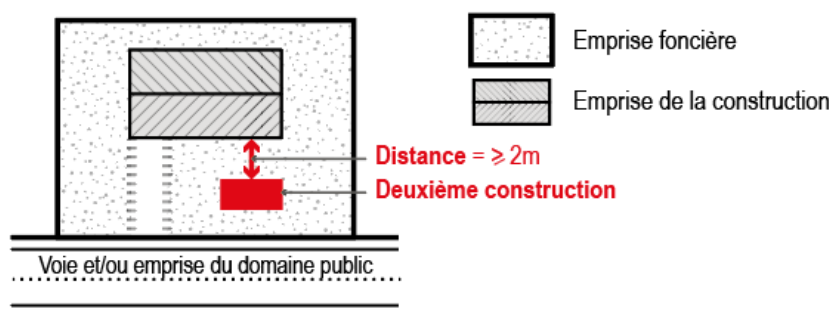
- **Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



- **Par rapport aux voies et à l'emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**



**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** : Un PSMV est en cours d'élaboration sur le centre ancien de Lectoure, il concerne donc une partie du Site Patrimonial Remarquable (secteur UAss). Sur le périmètre qu'il recouvre, le PSMV tiendra lieu de document d'urbanisme dès son approbation. Son périmètre a été créé par arrêté préfectoral du 12 mai 2016. Dans ce périmètre, tous les travaux portant sur un immeuble bâti ou non, intérieurs comme extérieurs sont soumis à autorisation d'urbanisme et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

**PPRi** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat, fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

**Site Patrimonial Remarquable (SPR)** : la ZPPAUP, approuvée en 2005, est devenue le 8 juillet 2016 (loi Patrimoine) un Site Patrimonial Remarquable. Dans le secteur UAss, le règlement de la ZPPAUP reste applicable jusqu'à ce qu'il s'y substitue le plan de sauvegarde et de mise en valeur. A l'extérieur du secteur UAss, le règlement de la ZPPAUP reste applicable.

**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

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

# ZONES URBAINES

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

## Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique et à ses faubourgs anciens, dans le prolongement du centre historique.

L'ensemble de cette zone est concerné par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et elle est donc soumise à ses prescriptions.

Elle comprend un secteur UAss, qui vaudra Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et vaudra document d'urbanisme une fois que ce dernier sera approuvé. Dans l'attente de l'approbation du règlement du PSMV, le règlement du présent PLU et celui de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager restent applicables sur cette zone. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire sur tous les projets.

Elle est concernée dans sa totalité par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ».

## THÈME UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UA1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

Toutes les constructions autorisées le sont à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

De plus, les constructions à destination de commerce et d'artisanat sont également soumises à la condition de conserver l'accès existant aux étages quand il existe.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le **changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisée.

**UA1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

**Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Les dépôts de toute nature.

## **THÈME UA2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UA2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol<sup>1</sup>**

Non règlementé.

#### **b. Implantation des constructions<sup>2</sup>**

- Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

A défaut, les clôtures maçonnées devront être établies à l'alignement de la voie ou de l'espace public.

- Par rapport aux limites séparatives

Non règlementée, y compris pour les annexes et piscines.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementée.

#### **c. Hauteur des constructions<sup>3</sup>**

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) doit être compatible avec celles des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

### **UA2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **a. Espaces verts et plantations**

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés, de façon équivalente en nombre.

#### **b. Aspect extérieur**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

#### **c. Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Elles devront s'intégrer dans le paysage environnant.

Elles doivent être constituées de clôture en pierres ou de murs crépis des deux côtés sur la voie publique. Hors des voies publiques, les clôtures peuvent être végétales. En cas de clôtures végétales, elles devront être composées d'essences locales.

### **UA2.3. Stationnement**

Non règlementé.

---

<sup>1</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>2</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>3</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME UA3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UA3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dessertes, accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

### UA3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### b. Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### d. Réseaux secs :

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les coffrets devront obligatoirement être encastrés et dissimulés derrière une porte.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien et de ses faubourgs, qui sont majoritairement à l'est de l'éperon rocheux, le long de la RN21.

Cette zone est composée majoritairement d'habitats pavillonnaires sous la forme de lotissements. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur UBa**, composé de petits collectifs ;
- Un **secteur UBap** composé de petits collectifs intégrés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui y sont donc soumis ;
- Un **secteur UBp** qui correspond aux espaces d'habitats pavillonnaires intégrés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, qui y sont donc soumis.

La zone UB est en partie couverte par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 2 lieu-dit La Boère – résidentiel
- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle »

## THÈME UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UB1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

*En zone UB et secteur UBa :*

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le **changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

***En secteur UBp et secteur UBap :***

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

Toutes les constructions autorisées le sont à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

**De plus, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## **UB1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Dans les secteurs UBp et UBap, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

**Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Les dépôts de toute nature.

## THÈME UB2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>4</sup>

Dans les secteurs UB et UBp, l'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

Dans les secteurs UBa et UBap, l'emprise au sol maximale est fixée à 80 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>5</sup>

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation qui suivent.

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension), devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RN21 ;
- 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cycles pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexes et extension) devra être implantée soit sur une limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> sont dispensées de respecter ce retrait. Les piscines sont également dispensées.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>6</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

<sup>4</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>5</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>6</sup> Voir schéma dans le lexique

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 7 mètres.

En **secteurs UBa et UBap**, la hauteur maximale est portée à 11 mètres maximum.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## UB2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, quand elles existent.

Les arbres existants devront conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés, de façon équivalente en nombre.

La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### b. Aspect extérieur

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

### c. Façades

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

### d. Toitures

La couverture des constructions principales à usage d'habitation sera en tuile.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou de remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements publics ;

- Les vérandas et annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> ;
- En cas de toiture intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques, sauf dans les secteurs UBp et UBap.

#### e. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne devra pas excéder 1,8 mètres. Les murs devront être enduits des deux côtés.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

### UB2.3. 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.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception des voies internes dans le cadre des opérations d'ensemble, à raison :

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement et hébergement)	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
<b>Activités de services</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Cinéma et centre de congrès et d'exposition</b>	En fonction d'une étude si besoin, réalisée par le porteur de projet

## **THÈME UB3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UB3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Dans tous les cas, les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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 par le biais d'une servitude de passage.

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.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

### **UB.3.2. Desserte par les réseaux**

Dans tous les cas, les dessertes devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs**

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

## Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitats pavillonnaires de la zone agglomérée et qui ne sont pas couverts par l'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur UCp qui est intégré dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et qui y est donc soumis.

Ils sont situés majoritairement au niveau de l'entrée de ville est, à proximité des Routes Nationale n°21 et Départementale n°7.

La zone UC est en partie couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 4 lieu-dit La Giroflée – résidentiel

## THÈME UC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UC1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

#### *En zone UC :*

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le **changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

**En zone UCp :**

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

### **Conditions éventuelles des autorisations :**

**Toutes les constructions autorisées le sont à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

De plus, **les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration, à condition :**

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## **UC1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols par nature d'activités**

**Dans le secteur UCp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

**Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Les dépôts de toute nature.

## THÈME UC2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UC2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>7</sup>

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>8</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RN21 ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup> sont dispensées de respecter ce retrait.

Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>9</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 7 mètres.

### UC2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

<sup>7</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>8</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>9</sup> Voir schéma dans le lexique

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés, de façon équivalente en nombre.

La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### **b. Aspect extérieur**

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

#### **- Façades :**

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

#### **- Toitures :**

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuile.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou de remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements publics ;
- Les vérandas et abris de jardin ;
- En cas de toiture intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïque, sauf dans le secteur UCp.

### **c. Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs devront être enduits des deux côtés.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

### UC2.3. 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.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception des voies internes dans le cadre des opérations d'ensemble, à raison :

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement et hébergement)	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de vente
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
<b>Activités de services</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher

## THÈME UC3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UC3.1. 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 par le biais d'une servitude de passage.

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.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

### UC3.2. Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, les dessertes devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs**

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH

## Caractère de la zone

La zone UH correspond aux différents hameaux présents sur le territoire.

Elle comprend un **secteur UHa**, qui correspond aux hameaux historiques présents sur la commune ainsi qu'un **secteur UHap** qui correspond à un hameau historique compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

La zone UH est en partie couverte par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 3 lieu-dit Le Petit Vaucluse - Résidentiel
- OAP 5 lieu-dit Patiras – Résidentiel
- OAP 6 lieu-dit La Boubée – Résidentiel
- OAP 7 lieu-dit Trépou – Résidentiel
- OAP 8 lieu-dit Tané – Résidentiel
- OAP 9 lieu-dit Au Garros – Résidentiel
- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle »

La zone UH est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

## THÈME UH1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UH1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

**En zone UH et dans le secteur UHa :**

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration, à condition :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le **changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

***Dans le secteur UHap :***

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

Toutes les constructions autorisées le sont à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

De plus, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier d'aménagement et d'extension sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## UH1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Dans le secteur UHap, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

Sont interdits :

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Les dépôts de toute nature.

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

## THÈME UH2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UH2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>10</sup>

L'emprise au sol maximale autorisée est de 40 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>11</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup> sont dispensées de respecter ce retrait.

Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>12</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 7 mètres.

---

<sup>10</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>11</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>12</sup> Voir schéma dans le lexique

## UH2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés, de façon équivalente en nombre.

### b. Aspect extérieur

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

#### - Façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

#### - Toitures :

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuile.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou de remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les équipements publics ;
- les vérandas et abris de jardin ;
- en cas de toiture intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques, sauf dans la zone UHap.

### c. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs devront être enduits des deux côtés.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

### UH2.3. 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.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception des voies internes dans le cadre des opérations d'ensemble, à raison :

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement et hébergement)	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
<b>Activités de services</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher

## **THÈME UH3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UH3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Dans tous les cas, les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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 par le biais d'une servitude de passage.

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.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

### **UH3.2. Desserte par les réseaux**

Dans tous les cas, les dessertes devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs**

Dans les voies internes des lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

## Caractère de la zone

La zone UE correspond aux sites d'implantation des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Elle concerne notamment les secteurs accueillant des établissements scolaires (collège, lycée et groupe scolaire) ainsi que la gendarmerie au lieu-dit Moulin de la Justice.

Elle comprend **un secteur UEp**, qui correspond aux équipements publics et d'intérêts collectifs intégrés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et qui y sont donc soumis.

Elle est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle »

## THÈME UE1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UE1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

#### En zone UE :

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

**Les constructions à destination de logements et leurs annexes sont autorisées**, à condition d'être liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

**Les constructions à destination de services et de bureaux sont autorisées**, à condition d'être liées aux équipements d'intérêts collectif et de services publics ;

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

**Dans le secteur UEp :**

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Toutes les constructions autorisées le sont à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

De plus, **les constructions à destination de logements et leurs annexes** sont autorisées, à condition d'être liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

**Les constructions à destination de services et de bureaux** sont autorisées, à condition d'être liées aux équipements d'intérêts collectif et de services publics ;

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## **UE2.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Dans le secteur UEp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

### **Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Les dépôts de toute nature.

## **THÈME UE2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UE2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol<sup>13</sup>**

Non règlementé.

#### **b. Implantation des constructions<sup>14</sup>**

##### **- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :**

Toute construction devra (y compris annexe et extension) être implantée à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de la RN21.

##### **- Par rapport aux limites séparatives :**

Non règlementé.

##### **- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non règlementé.

#### **c. Hauteur des constructions<sup>15</sup>**

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra pas dépasser 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, elle ne pourra excéder 11 mètres.

### **UE2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **a. Espaces verts et plantations**

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés, de façon équivalente en nombre.

#### **b. Aspect extérieur**

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

#### **c. Clôtures**

Non règlementé.

### **UE2.3. Stationnement**

Non règlementé.

---

<sup>13</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>14</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>15</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME UE3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UE3.1. 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 par le biais d'une servitude de passage.

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.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

### UE.3.2. Desserte par les réseaux

#### **a. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### **b. Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs :**

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

## Caractère de la zone

La zone UL recouvre les parties du territoire communal destinées à l'accueil d'activités touristiques à proximité du pôle de loisirs du Lac des 3 Vallées.

Elle est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en annexe du présent PLU.

## THÈME UL1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UL1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations :

**Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisées** à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs ;

**Les constructions à destination d'habitation sont autorisées**, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des installations ;

**Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration sont autorisées**, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone ;

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention des Risques Inondation**, les constructions autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

## **UL1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

### **Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement ;
- Les dépôts de toute nature.

A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention des Risques Inondation**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU, dans le règlement du PPRi.

## **THÈME UL2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UL2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Implantation des constructions<sup>16</sup>**

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3 mètres.

- Par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

#### **c. Hauteur des constructions<sup>17</sup>**

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra pas dépasser 7 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **UL2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **a. Espaces verts et plantations**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé selon les mêmes proportions.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain voué au stationnement.

#### **b. Aspect extérieur**

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

#### **c. Clôtures**

Non réglementé.

### **UL2.3. Stationnement**

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

---

<sup>16</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>17</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME UL3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UL3.1. 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 par le biais d'une servitude de passage.

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 et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

### UL3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### b. Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales.

#### d. Réseaux secs :

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI

## Caractère de la zone

La zone UI correspond aux zones destinées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend la zone d'activités Jean Pierre Joseph (anciennement zone des Galis), au nord de la commune, au bord de la RN21 et la zone de la Couture en limite sud de la commune.

La zone UI est également constituée d'un **secteur Ulp** correspondant à la zone industrielle de la Gare, intégrée dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Sa qualité esthétique a en effet une importance du fait de la perspective paysagère vers la ville depuis le Sud du territoire communal.

Elle est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 10 lieu-dit Les Galis – zone d'activités économiques
- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint Jacques de Compostelle »

## THÈME UI1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UI1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations :

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

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

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## UI1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Dans le secteur Ulp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

**Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils répondent à un impératif technique ;
- Les dépôts de toute nature.

## THÈME UI2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UI2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>18</sup>

Non règlementée.

#### b. Implantation des constructions<sup>19</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RN21 ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies ;
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes de celles prescrites ci-dessus pourront être autorisées pour les aménagements, agrandissements ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- De conserver l'alignement existant de la façade sur rue et à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation
- Qu'ils soient justifiés pour des raisons liées aux contraintes techniques de fonctionnement de l'activité.

Dans le **secteur Ulp**, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de toutes les voies.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de construction existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>20</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

**Dans le secteur Ulp**, les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des autres constructions présentes sur la même unité foncière.

<sup>18</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>19</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>20</sup> Voir schéma dans le lexique

**En UI, hors Ulp :**

Les constructions (y compris annexe et extension) n'excéderont pas 10 m de hauteur totale.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées :

- Soit en cas d'extension de construction existante pour maintenir le niveau de la construction existante ;
- Soit pour des contraintes techniques liées au fonctionnement de l'activité.

**UI2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****a. Espaces verts et plantations**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

**b. Aspect extérieur**

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les locaux à usage d'habitation et de bureaux devront être intégrés au bâtiment d'activités et s'harmoniser à ce-dit bâtiment.

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère de la zone.

**c. Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre ;
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres.

**UI2.3. 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.

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

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement)	2 places de stationnement par logement
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
Activités de services	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Commerce de gros	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la surface de vente
Industrie	1 place de stationnement pour deux postes de travail
Bureau	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
Cinéma et centre de congrès et d'exposition	En fonction d'une étude si besoin, réalisée par le porteur de projet
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## THÈME UI3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UI3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans tous les cas, les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

#### a. Accès :

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 par le biais d'une servitude de passage.

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 et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### b. Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

## UI3.2. Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, les dessertes devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

### a. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

### b. Assainissement des eaux usées

#### - Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectant ces eaux que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### - Eaux usées domestique :

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### c. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux, s'il existe.

En cas d'absence de réseau, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

### d. Réseaux secs

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

## Caractère de la zone

La zone UX correspond à la zone d'activité commerciale du Moulin de la Justice, en entrée de ville nord-est sur la RN21. Elle a pour vocation d'accueillir des activités de types artisanales, commerciales et de services.

## THÈME UX1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### UX1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations :

#### **Les constructions à destination de logements et leurs annexes sont autorisées, à condition :**

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées ;
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

#### **Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées, à condition :**

- qu'elles soient liées aux activités artisanales, commerciales et de services présentes sur la zone ou soient nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif.

**Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées à proximité, dont des nuisances sonores.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## UX1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

**Sont interdits :**

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils répondent à un impératif technique.
- Les dépôts de toute nature.

## THÈME UX2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UX2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>21</sup>

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>22</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

<sup>21</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>22</sup> Voir schéma dans le lexique

### c. Hauteur des constructions<sup>23</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des nouvelles constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 11 mètres ou R+2.

## UX2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations devra faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

Les parkings en étage peuvent bénéficier de dérogation à cette règle.

### b. Aspect extérieur

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les locaux à usage d'habitation et de bureaux devront être intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au-dit bâtiment.

#### - Façades :

Les façades des bâtiments devront faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

#### - Toitures :

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère de la zone. Elles devront être réalisées en matériaux non réfléchissants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### c. Clôtures

Les clôtures sur voies, quand elles sont prévues, seront constituées par des grilles ou par des haies vives doublées ou non par un grillage. Les murs pleins en bordure de voies sont interdits.

---

<sup>23</sup> Voir schéma dans le lexique

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc., quand ils sont prévus, seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### UX2.3. 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 sera à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

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

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement)	2 places de stationnement par logement
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
<b>Activités de services</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Commerce de gros</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la surface de vente
<b>Bureau</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Cinéma et centre de congrès et d'exposition</b>	En fonction d'une étude si besoin, réalisée par le porteur de projet
<b>Entrepôt</b>	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## THÈME UX3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UX3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

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 par le biais d'une servitude de passage.

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 et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### b. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

### UX3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### b. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### d. Réseaux secs

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# ZONES À URBANISER

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU

La zone AU correspond à la zone à urbaniser au Couloumé, dont la fonction principale est résidentielle.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 1 lieu-dit Couloumé – Résidentielle et économique

## THÈME AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### AU1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations :

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## AU1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

### Sont interdits :

- Les installations, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature.

## THÈME AU2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AU2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>24</sup>

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>25</sup>

##### - Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction nouvelle (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cycles pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

##### - Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle (y compris annexes et extensions) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup> sont dispensées de respecter ce retrait.

##### - Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

<sup>24</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>25</sup> Voir schéma dans le lexique

### c. Hauteur des constructions<sup>26</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 11 mètres.

## AU2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### b. Aspect extérieur

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

#### - Façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

#### - Toitures :

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être en tuile.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les équipements publics ;
- les vérandas et abris de jardin ;
- en cas de toiture intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques.

---

<sup>26</sup> Voir schéma dans le lexique

### c. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs seront enduits des deux côtés.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

## AU2.3. Stationnement

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception des voies internes dans le cadre des opérations d'ensemble, à raison :

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement et hébergement)	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
<b>Activités de services</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
<b>Cinéma</b>	En fonction d'une étude si besoin, réalisée par le porteur de projet

## THÈME AU3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### AU3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans tous les cas, les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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 par le biais d'une servitude de passage.

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.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération ou une structuration progressive du quartier.

Les voiries nouvelles doivent, lorsqu'elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, être réalisées en compatibilité avec l'esprit de ladite Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1,50 mètre, exempt de tout obstacle.

### AU.3.2. Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, les dessertes devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

#### b. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux s'il existe.

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### d. Réseaux secs

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUL

La zone AUL correspond à la zone à urbaniser pour des activités touristiques et de loisirs de Boulouch.

Le site est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP 11 – Zone AUL – Secteur du Boulouch – Touristique

## THÈME AUL1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### AUL.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

#### Conditions éventuelles des autorisations :

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit les prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Les constructions à destination de logement sont autorisées, à condition** qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations.

**Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, à condition** qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs.

**Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de bureaux, d'activités de services, de centre de congrès et d'exposition et les cinémas sont autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec le caractère touristique et de loisirs de la zone.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## **AUL1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Sont autorisés sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation :**

- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning et de stationnement des caravanes  
les villages de vacances ;
- les résidences mobiles de loisirs.

**Sont interdits :**

- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

## **THÈME AUL2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **AUL2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol<sup>27</sup>**

Non réglementé, y compris pour les annexes et extensions.

#### **b. Implantation des constructions<sup>28</sup>**

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale n°36.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

<sup>27</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>28</sup> Voir schéma dans le lexique

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :  
Non règlementé.

### c. Hauteur des constructions<sup>29</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des nouvelles constructions (y compris annexes et extension) ne pourra excéder 12,5 mètres. Les extensions aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme devront être de la même hauteur que les constructions existantes.

## AUL2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La disposition des plantations devra être faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

### b. Aspect extérieur des constructions

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

#### - Façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

Concernant les habitations légères de loisirs : elles devront s'insérer de façon harmonieuse dans l'environnement immédiat.

#### - Toitures :

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère de la zone. Elles devront être réalisées en matériaux non réfléchissants.

Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

---

<sup>29</sup> Voir schéma dans le lexique

### c. Clôtures

Non règlementé.

## AUL2.3. Stationnement

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

## THÈME AUL3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### AUL3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Dans tous les cas, les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 par le biais d'une servitude de passage.

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 et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### b. Voies nouvelles

Dans tous les cas, l'organisation de la voirie devra respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage de véhicules dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

### AUL3.2. Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, les réseaux devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### a. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**b. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement non collectif et à la station d'épuration équipant la zone.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et disposant de dispositifs d'assainissement autonomes pourront conserver l'assainissement de leurs eaux usées au moyen de cet équipement, sous réserve que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

**c. Assainissement des eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

**d. Réseaux secs**

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUX

## Caractère de la zone :

La zone AUX correspond à une zone à urbaniser pour de l'activité économique.

Le site concerné par cette zone est situé au lieu-dit La Grange, en face de la zone commerciale du Moulin de la Justice, de l'autre côté de la RN21.

Il est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 1 lieu-dit Couloumé – Résidentielle et économique

## THÈME AUX1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### AUX1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

## Conditions éventuelles des autorisations :

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées ;
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

**Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées, à condition** qu'elles soient liées aux activités artisanales, commerciales et de services présentes sur la zone ou qu'elles soient nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ;

**Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées à proximité, dont des nuisances sonores.

**Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées à proximité, dont des nuisances sonores.

Les constructions existantes dont la destination est interdite peuvent bénéficier **d'aménagement et d'extension** à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Le changement de destination** des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessus est autorisé.

## AUX1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

**Sont interdits**

- les carrières ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils répondent à un impératif technique.

## THÈME AUX2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AUX2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>30</sup>

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### b. Implantation des constructions<sup>31</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RN21 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

- Par rapport aux limites séparatives :

Toute construction (y compris annexe et extension) devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>32</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexes et extensions) ne pourra excéder 11 mètres.

### AUX2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

#### b. Aspect extérieur

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

---

<sup>30</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>31</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>32</sup> Voir schéma dans le lexique

Les constructions édifiées sur une même unité foncière devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les locaux à usage d'habitation et de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au bâtiment.

- **Façades :**

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

- **Toitures :**

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère de la zone. Elles devront être réalisées en matériaux non réfléchissants.

Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

### c. Clôtures

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées à l'identique de celles sur rues.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc., quand ils sont prévus, seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

## AUX2.3. Stationnement

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.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à l'exception des voies internes dans le cadre des opérations d'ensemble, à raison :

Destination et sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement)	2 places de stationnement par logement
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration
Activités de services	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Bureau	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher
Cinéma et centre de congrès et d'exposition	En fonction d'une étude si besoin, réalisée par le porteur de projet
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## THÈME AUX3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### AUX3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès :

Dans tous les cas, les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 par le biais d'une servitude de passage.

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 et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### b. Voies nouvelles :

Dans tous les cas, l'organisation de la voirie devra respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage de véhicules dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération ou une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons et des cycles devra être assurée par des aménagements adéquats.

## AUX3.2. Desserte par les réseaux

### a. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition de répondre aux normes de salubrité en vigueur.

### b. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### c. Assainissement des eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

### d. Réseaux secs

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

# ZONES AGRICOLES

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

## Caractère de la zone

La zone agricole « A » (hors secteurs Ap, Ab, Ah et Ahp, Aag et Aagp) couvre les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### A1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

**Conditions éventuelles des autorisations en zone A :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

**Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées de plein droit.**

**Sont aussi autorisées les constructions et installations suivantes :**

- Celles nécessaires au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Celles nécessaires à **la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors :
  - 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Celles nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

**L'artisanat et commerce de détail est autorisé sous condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

**Les constructions à destination de logement ou d'hébergement sont autorisées**, à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole (y compris pour les salariés agricoles) ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes sont autorisés**, à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,

**Les piscines** sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions mentionnées aux thèmes A2 et A3 ci-après.

**Les annexes aux habitations sont autorisées**, à condition qu'elles respectent les dispositions des thèmes A2 et A3.

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées**, à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé**, à condition :

- que la construction soit identifiée sur le règlement graphique ;
- que le changement ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel ;
- que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) rende un avis conforme à la demande émanant du service instructeur.

## A1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

### Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, à l'exception de celles hébergeant des salariés agricoles au plus près des cultures ;
  - Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou autre et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
    - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
    - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
- Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général ou à la nécessité agricole, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.
- Les autres installations et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

## THÈME A2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>33</sup>

L'extension d'une construction existante à destination d'habitation est autorisée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plages comprises.

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations (hors piscines) est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol pour les autres constructions n'est pas réglementée.

#### b. Implantation des constructions<sup>34</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la RN 21** : à un minimum de 35 mètres de l'axe (sauf pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres. Les adaptations, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées à une distance de 35 mètres au minimum de l'axe.

<sup>33</sup> Voir schéma en annexe

<sup>34</sup> Voir schémas dans le lexique

- **Par rapport à l'axe de la voie ferrée** : à un minimum de 20 mètres de l'axe (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres) ;
- **Par rapport à l'axe des routes départementales** : à un minimum de 15 mètres ;
- **Par rapport à l'axe des autres voies** : à un minimum de 10 mètres, sauf impossibilité pour les constructions agricoles ou pour les chemins communaux ou les voies privées.

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges, sauf impossibilité. Dans ce dernier cas la réglementation en vigueur s'appliquera.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant et de ne pas augmenter le retrait existant.

- Par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les annexes aux habitations (y compris les piscines) devront avoir un des points de leur construction implantée à un maximum de 30 mètres du bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

### c. Hauteur des constructions<sup>35</sup>

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation et à 11 mètres pour les autres constructions.

Des hauteurs différentes peuvent être admises

- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- en cas de restauration et aménagement de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale.
- pour certaines installations techniques agricoles qui le nécessitent.

## A2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

---

<sup>35</sup> Voir schéma dans le lexique

### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

#### **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.

### c. Clôtures

Non réglementé.

## A2.3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

## THÈME A3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### A3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

### A3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devront notamment être situés à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**c. Assainissement des eaux pluviales**

Pour les constructions agricoles : Non règlementé.

Pour les autres constructions : Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

**d. Réseaux secs**

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ap

## Caractère de la zone

La zone agricole comprend une zone « Ap », en raison de son intérêt paysager et environnemental. Elle correspond aux espaces agricoles cultivés regroupant des enjeux forts et justifiant sa constructibilité limitée. Il s'agit d'une partie des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et des ENS (Espace Naturel Sensible) présents sur la commune.

La zone agricole Ap est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME AP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Ap1.1. Destination et sous-destinations des constructions

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

### **Conditions éventuelles des autorisations :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles respectent les prescriptions du SPR.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

### **Ap1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.

- Les autres installations et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## THÈME AP2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Ap2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>36</sup>

Non règlementé.

#### b. Implantation des constructions<sup>37</sup>

Toute construction (y compris annexe et extension) ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

#### c. Hauteur des constructions<sup>38</sup>

Non règlementé.

### Ap2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Espaces verts et plantations

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

#### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

#### c. Clôtures

Non règlementé.

### Ap2.3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

<sup>36</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>37</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>38</sup> Voir schéma dans le lexique

## **THÈME AP3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Ap3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

### **Ap3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être située à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### **d. Réseaux secs**

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ab

## Caractère de la zone

La zone agricole est composée d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : le secteur « Ab », qui concerne une activité de collecte, de triage, de conseils et de vente liées à des activités agricoles pouvant aussi relever de l'agriculture biologique, situé au lieu-dit Beaulieu.

## THÈME Ab1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Ab1.1. Destination et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations en zone Ab :

Les constructions à destination de commerce de détail, de gros, d'entrepôt et de bureaux, à condition qu'elles soient liées à l'activité de triage et de stockage, de vente et de conseil liées à des activités agricoles pouvant aussi relever de l'agriculture biologique.

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé, à condition :**

- qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.

**L'aménagement ou l'agrandissement mesuré** des constructions existantes est autorisé, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les **annexes** aux constructions existantes à l'approbation du PLU sont interdites.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

## **Ab1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.

## **THÈME Ab2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Ab2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol<sup>39</sup>**

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la surface de terrain comprise dans la zone.

#### **b. Implantation des constructions<sup>40</sup>**

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la Départementale D7** : à un minimum de 15 mètres de l'axe de la Départementale.
  - o **Par rapport à l'axe de la voie communale** : à un minimum de 10 mètres de l'axe de la voie communale.

Des implantations différentes peuvent être admises :

<sup>39</sup> Voir schéma en annexe

<sup>40</sup> Voir schéma en annexe

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant et de ne pas augmenter le retrait existant.

- Par rapport aux limites séparatives :

La distance entre les constructions et les limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé.

### c. Hauteur des constructions<sup>41</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale pour les logements est limitée à 7 mètres au maximum. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour certaines installations techniques indispensables au fonctionnement du silo, sous réserve de ne pas dépasser 20 mètres.

## Ab2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Les espaces boisés existants doivent être préservés et confortés par la plantation de haies et d'arbres de hautes liges en limites séparatives.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

### b. Aspect extérieur

Les constructions devront s'intégrer visuellement avec l'habitat immédiat et avoir une bonne insertion paysagère. Elles devront notamment être de couleurs sombres.

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.

### c. Clôture

Non règlementé.

## Ab2.3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

Les voiries de stationnement devront être traitées de façon à être perméables, en partie.

---

<sup>41</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME Ab3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ab3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Un accès est possible sur la voirie communale mais uniquement pour les véhicules légers.

Un aménagement sur l'unité foncière devra être réalisé pour que les véhicules accédant au site ou cherchant à stationner ne gênent pas la circulation sur la Départementale D7.

### Ab3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être située à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction devra intégrer une noue de tamponnement et d'infiltration douce végétalisée sur la parcelle sans rejet au fossé départemental. Le tamponnement sera calculé avec une période de retour T20 ans, du fait de l'absence de rejet aux fossés départemental et communal. Une surverse de sécurité doit être aménagée au fossé traversant la D7.

#### d. Réseaux secs

Non règlementé.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ah

## Caractère de la zone

La commune de Lectoure comprend un grand nombre de constructions d'habitations isolées, entourées d'espaces agricoles, qui sont intégrées dans la zone « Ah » du PLU. Elles correspondent à des zones d'habitat diffus ne présentant pas de vocation agricole et dont les constructions d'habitation pourront bénéficier d'extensions et d'annexes mesurées.

La zone Ah est en partie concernée par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME AH1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Ah1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations en zone Ah :

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées**, à condition :

- qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes sont autorisés**, à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU

- soit sans changement de destination.
- soit avec changement de destination dès lors que le bâtiment est repéré sur le règlement graphique.

**Les piscines** sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions mentionnées aux thèmes Ah2 et Ah3 ci-après.

**Les annexes aux habitations existantes sont autorisées**, à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles respectent les dispositions des thèmes Ah2 et Ah3.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé**, à condition :

- que la construction soit identifiée sur le règlement graphique ;
- que le changement ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'elles contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local ;
- que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) rende un avis conforme à la demande émanant du service instructeur.

## Ah1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou autre et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires.

## THÈME AH2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Ah2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>42</sup>

L'extension d'une habitation existante est autorisée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plages comprises.

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations (hors piscines) est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

#### b. Implantation des constructions<sup>43</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la RN 21** : à un minimum de 75 mètres de l'axe, à l'exception des adaptations, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
  - o **Par rapport à l'axe de la voie ferrée** : à un minimum de 20 mètres de l'axe
  - o **Par rapport à l'axe des routes départementales** : à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales
  - o **Par rapport à l'axe des autres voies** : à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

- Par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les annexes aux habitations (y compris les piscines) devront avoir un des points de leur construction implanté à un maximum de 30 mètres du bâtiment d'habitation, tout en ne pouvant pas s'implanter en dehors de la zone d'implantation repérée sur le règlement graphique (contour de la zone Ah).

Non règlementé pour les autres constructions.

#### c. Hauteur des constructions<sup>44</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

---

<sup>42</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>43</sup> Voir schémas dans le lexique

<sup>44</sup> Voir schéma dans le lexique

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) ne pourra pas dépasser 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- En cas de restauration et aménagement de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale.
- Pour les installations agricoles dont les éléments techniques le nécessitent.

## Ah2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les aménagements et agrandissements des constructions admises devront retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

### c. Clôtures

Non règlementé.

## Ah2.3. Stationnement

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

## THÈME AH3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ah3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### Ah3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### d. Réseaux secs

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Aag

## **Caractère de la zone**

La commune de Lectoure comprend un grand nombre de sièges d'exploitation agricole existants et de bâtiments techniques, entourés d'espaces agricoles. Ils correspondent à la zone « Aag », qui a pour objectif de permettre le tourisme rural, les activités liées à l'activité agricole... Ces espaces sont des STECAL.

La zone « Aag » et son secteur sont en partie couverts par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME AAG1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Aag1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

Toutes construction en lien avec l'activité agricole sont autorisée (ex : agrotourisme, construction ou installations pour les travailleurs saisonniers...).

**Les constructions à destination de logement ou d'hébergement sont autorisées**, à condition :

- Qu'elles soient en lien avec l'activité agricole (y compris pour les salariés agricoles) ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de bureau, et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées**, à condition qu'elles soient en lien avec l'exercice de la pluriactivité d'un exploitant agricole.

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées** à condition :

- Qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions et installations concernant les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes** à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante

- Soit sans changement de destination,
- Soit avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat et de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local, sous réserve des dispositions propres aux changements de destination.

**Les piscines** sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des thèmes Aag2 et Aag3.

**Les annexes aux habitations existantes**, à condition qu'elles concernent des habitations existantes et qu'elles respectent les dispositions des thèmes Aag2 et Aag3.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé**, à condition :

- Qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- Que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- Que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- Qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'elles contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.

**Aag1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, à l'exception de celles hébergeant des salariés agricoles au plus près des cultures ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou autre et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires.

## THÈME AAG2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Aag2 .1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>45</sup>

L'extension d'une construction existante est autorisée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante, sauf pour les bâtiments ou installations agricoles.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plages comprises.

Les annexes des habitations (hors piscine) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### b. Implantation des constructions<sup>46</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la RN 21** : à un minimum de 75 mètres de l'axe, à l'exception des adaptations, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
  - o **Par rapport à l'axe de la voie ferrée** : à un minimum de 20 mètres de l'axe
  - o **Par rapport à l'axe des routes départementales** : à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales
  - o **Par rapport à l'axe des autres voies** : à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

<sup>45</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>46</sup> Voir schémas dans le lexique

- Par rapport aux limites séparatives :  
Non règlementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :  
Les annexes aux habitations (y compris les piscines) devront avoir un des points de leur construction implantée à un maximum de 30 mètres du bâtiment d'habitation, tout en ne pouvant pas s'implanter en dehors de la zone d'implantation repérée sur le règlement graphique (contour de la zone Ah).

Non règlementé pour les autres constructions.

### **c. Hauteur des constructions<sup>47</sup>**

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) ne pourra pas dépasser 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions.  
La hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres pour les bâtiments techniques agricoles.

Des hauteurs différentes peuvent être admises

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- En cas de restauration et aménagement de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale.

## **Aag2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Espaces verts et plantations**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

### **b. Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

---

<sup>47</sup> Voir schéma dans le lexique

Les aménagements et agrandissements des constructions admises devront retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

### c. Clôtures

Non règlementé.

## Aag2.3. Stationnement

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

## THÈME AAG3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Aag3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### Aag3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration.

#### d. Réseaux secs

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# ZONES NATURELLES

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

## Caractère de la zone

La zone naturelle concerne les espaces ruraux qui ne sont pas des terres agricoles et qui ont une vocation naturelle et paysagère. Il s'agit principalement des espaces boisés présents sur la commune.

La zone naturelle est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle ».

## THÈME N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### N1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

**Conditions éventuelles des autorisations en zone N :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**L'artisanat et commerce de détail est autorisé sous condition d'être nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole**

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques** à condition :

- Qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

**N1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.

- Les autres installations et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

## **THÈME N2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol<sup>48</sup>**

Non réglementé.

#### **b. Implantation des constructions<sup>49</sup>**

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges, sauf impossibilité ou surcote pour l'exploitation (ex : problème de topographie, terrain étroit...). Dans ce dernier cas la réglementation en vigueur s'applique.

#### **c. Hauteur des constructions<sup>50</sup>**

Non réglementé.

### **N2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **a. Espaces verts et plantations**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63 Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

#### **b. Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

#### **c. Clôtures**

Non réglementé.

### **N2.3. Stationnement**

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

---

<sup>48</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>49</sup> Voir schémas dans le lexique

<sup>50</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME N3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### N3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

### N3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devront notamment être situés à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### d. Réseaux secs

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Np

## Caractère de la zone

La **zone naturelle « Np »** correspond aux zones naturelles ayant de forts enjeux paysagers, écologiques et environnementaux (couverts par une partie des ZNIEFF et des ENS et correspondant à la zone naturelle du Site Patrimonial Remarquable -ZPPAUP-).

La zone « Np » est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par deux Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 11 du secteur de Boulouch
- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME NP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Np1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### **Conditions éventuelles des autorisations en zone Np :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

Les constructions autorisées le sont sous réserve des conditions ci-après. En outre, pour les parcelles intégrées dans le Site Patrimonial Remarquable, le règlement du SPR doit être respecté.

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées, à condition :

- qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

### **Np1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.

- Les autres installations et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## THÈME Np2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Np2 .1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>51</sup>

Non réglementé.

#### b. Implantation des constructions<sup>52</sup>

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges, sauf impossibilité ou surcote pour l'exploitation (ex : problème de topographie, terrain étroit...). Dans ce dernier cas la réglementation en vigueur s'applique.

#### c. Hauteur des constructions<sup>53</sup>

Non réglementé.

### Np2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Espaces verts et plantations

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63 Kv, les abattements d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

#### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

#### c. Clôtures

Non réglementé.

### Np2.3. Stationnement

Non réglementé.

---

<sup>51</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>52</sup> Voir schémas dans le lexique

<sup>53</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME NP3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Np3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### **Np3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devront notamment être situés à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs**

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NLC

## Caractère de la zone

La commune de Lectoure comprend une **zone NLC** concernant un projet touristique, dont l'objectif est l'accueil d'hébergement de type cabanes au sol. Ces espaces sont des STECAL.

## THÈME NLC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### NLC1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### Conditions éventuelles des autorisations :

**Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées** à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées**, sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.

## NLc1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

### Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires et les bassins d'orage.

## THÈME NLc2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### NLc2 .1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>54</sup>

Les constructions de type hébergement touristique devront avoir une surface de plancher unitaire maximale de 40 m<sup>2</sup> et devront se limiter au nombre de six.

#### b. Implantation des constructions<sup>55</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe des voies :** à un minimum de 3 mètres de l'axe des autres voies.
  - o **Par rapport aux voies piétonnes et cyclistes :** une implantation en limite de l'emprise est admise.

Des implantations différentes peuvent être admises les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- Par rapport aux limites séparatives :  
Non règlementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :  
Non règlementé.

#### c. Hauteur des constructions<sup>56</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol

<sup>54</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>55</sup> Voir schémas dans le lexique

<sup>56</sup> Voir schéma dans le lexique

nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension), installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

## NLc2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63 Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les aménagements et agrandissements des constructions admises devront ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

### c. Clôtures

Non réglementé.

## NLc2.3. Stationnement

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

## THÈME NLC3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### NLC3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### NLC3.2. Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, les réseaux devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devront notamment être situés à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs**

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Nh

## Caractère de la zone

La commune de Lectoure comprend un grand nombre de constructions d'habitations isolées, entourées d'espaces naturels, qui sont intégrées dans la zone « Nh » du PLU. Elles correspondent à des zones d'habitat diffus ne présentant pas de vocation agricole et dont les constructions d'habitation pourront bénéficier d'extensions et d'annexes mesurées.

La zone « Nh » comprend un secteur « Nhp » qui correspond aux habitations isolées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

La zone Nh est en partie concernée par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME NH1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Nh1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

### **Conditions éventuelles des autorisations en zone Nh et Nhp :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Les constructions autorisées le sont sous réserve des conditions ci-après. En outre, dans le secteur Nhp, elles doivent respecter le règlement du SPR.**

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes sont autorisés, à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,**

**Les piscines** sont autorisées sous réserve du respect des dispositions mentionnées aux thèmes Nh2 et Nh3 ci-après.

**En Nh (hors Nhp), les annexes aux habitations existantes sont autorisées, à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles respectent les dispositions des thèmes Nh2 et Nh3.**

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé, à condition :**

- Que la construction soit identifiée sur le règlement graphique ;
- Que le changement ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- Que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- Que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- Qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'elles contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local ;
- Que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) rende un avis conforme à la demande émanant du service instructeur.

### **Nh1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Dans le secteur Nhp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou autre et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.
 Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires.
- Les autres installations et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## THÈME NH2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Nh2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>57</sup>

Non réglementé, en dehors du Nh et Nhp

##### En Nh et en Nhp :

L'extension d'une habitation existante est autorisée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plages comprises.

##### En Nh (hors Nhp) :

Les annexes des habitations (hors piscine) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### b. Implantation des constructions<sup>58</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la RN 21** : à un minimum de 75 mètres de l'axe, à l'exception des adaptations, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
  - o **Par rapport à l'axe de la voie ferrée** : à un minimum de 20 mètres de l'axe
  - o **Par rapport à l'axe des routes départementales** : à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales
  - o **Par rapport à l'axe des autres voies** : à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges, sauf impossibilité ou surcote pour l'exploitation (ex : problème de topographie, terrain étroit...). Dans ce dernier cas la réglementation en vigueur s'applique.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.
- Par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

<sup>57</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>58</sup> Voir schémas dans le lexique

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les annexes aux habitations (y compris les piscines) devront avoir un des points de leur construction implantée à un maximum de 30 mètres du bâtiment d'habitation, tout en ne pouvant pas s'implanter en dehors de la zone d'implantation repérée sur le règlement graphique (contour de la zone Nh).

Non règlementé pour les autres constructions.

### c. Hauteur des constructions<sup>59</sup>

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) ne pourra pas dépasser :

- Soit la hauteur de la construction à agrandir,
- Soit 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être admises

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- En cas de restauration et aménagement de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale.
- Pour certaines installations techniques agricoles.

## Nh2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les aménagements et agrandissements des constructions admises devront retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

---

<sup>59</sup> Voir schéma dans le lexique

### c. Clôtures

Non règlementé.

## Nh2.3. Stationnement

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

## THÈME NH3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Nh3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### Nh3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### b. Assainissement des eaux usées

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### c. Assainissement des eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### d. Réseaux secs

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Nag

## Caractère de la zone

La commune de Lectoure comprend un grand nombre de sièges d'exploitation agricole existants et de bâtiments techniques, entourés d'espaces naturels. Ils correspondent à la **zone « Nag »**, qui a pour objectif de permettre le tourisme rural, les activités liées à l'activité agricole...

La zone « Nag » comprend un **secteur « Nagp »** qui correspond aux sièges d'exploitation agricole inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Ces espaces sont des STECAL.

La zone « Nag » et son secteur sont en partie couverts par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au PLU.

Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 12 « Bande tampon du Chemin de Saint-Jacques de-Compostelle »

## THÈME NAG1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### Nag1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

#### *En zone Nag (hors Nagp) :*

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

Sont autorisées toutes les activités en lien avec l'exploitation agricole, y compris les activités touristiques.

**Les constructions à destination de logement ou d'hébergement sont autorisées**, à condition :

- Qu'elles soient en lien avec l'activité agricole (y compris pour les salariés agricoles) ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, de bureau, et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées**, à condition qu'elles soient en lien avec l'exercice de la pluriactivité d'un exploitant agricole.

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées**, à condition :

- Qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions et installations concernant les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes sont autorisés**, à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante

- Soit sans changement de destination,
- Soit avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat et de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local, sous réserve des dispositions propres aux changements de destination.

**Les piscines** sont autorisées sous réserve du respect des dispositions mentionnées aux thèmes Nag2 et Nag3 ci-après.

**En Nag, les annexes aux habitations existantes sont autorisées**, à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles respectent les dispositions des thèmes Nag2 et Nag3.

De plus sont autorisés dans ce secteur les ouvrages nécessaires à l'irrigation (lacs collinaires, station de pompage...) et au drainage.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé**, à condition :

- Qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- Que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- Que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- Qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'elles contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.

**Dans le secteur Nagp :**

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

**Conditions éventuelles des autorisations :**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les constructions sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.

Sont autorisées toutes les activités en lien avec l'exploitation agricole, y compris les activités touristiques.

**Les constructions autorisées le sont sous réserve des conditions ci-après. En outre, dans le secteur Nagp, elles doivent respecter le règlement du SPR.**

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles ne soient incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**L'aménagement et les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes sont autorisés, à condition de respecter la limite de 30 % de la surface de plancher existante**

- Soit sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions relatives au changement de destination ci-dessous,
- Soit avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat et de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local, sous réserve des dispositions propres aux changements de destination.

**Les piscines** sont autorisées sous réserve du respect des dispositions mentionnées aux thèmes Nag2 et Nag3 ci-après.

**Le changement de destination des constructions vers une destination non admise dans le tableau ci-dessus est autorisé, à condition :**

- Que la construction soit identifiée sur le règlement graphique ;
- Que le changement ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- Que l'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- Que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.
- Qu'il s'agisse des destinations : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier ou gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'elles contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.

## **Nag1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Dans le secteur Nagp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites ou sont autorisées à condition de respecter les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.**

**A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention de Risques Inondation, les occupations et utilisations sont interdites ou autorisées selon les prescriptions énoncées par le PPRi annexées au présent PLU.**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, à l'exception de celles hébergeant des salariés agricoles au plus près des cultures ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités autorisés dans le secteur ou autre et à l'exception de ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et s'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux qui répondent à la double condition :
  - o Qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisée ;
  - o Qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère de sorte que les affouillements et les exhaussements du sol soit d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel et que les espaces soient plantés à raison d'un arbuste pour 3 m<sup>2</sup> de travaux de terrassement.

Ces conditions ne concernent pas les affouillements et exhaussements qui sont liés à l'intérêt général, notamment en ce qui concerne les lacs collinaires.

## THÈME NAG2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Nag2 .1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol<sup>60</sup>

##### En Nag et Nagp :

L'extension d'une construction existante est autorisée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante sauf pour les bâtiments ou installations agricoles.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plages comprises.

##### En Nag (hors Nagp) :

Les annexes des habitations (hors piscine) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### b. Implantation des constructions<sup>61</sup>

- Par rapport à l'emprise publique et aux voies :
  - o **Par rapport à l'axe de la RN 21** : à un minimum de 75 mètres de l'axe, à l'exception des adaptations, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
  - o **Par rapport à l'axe de la voie ferrée** : à un minimum de 20 mètres de l'axe
  - o **Par rapport à l'axe des routes départementales** : à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales
  - o **Par rapport à l'axe des autres voies** : à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges, sauf impossibilité ou surtout pour l'exploitation (ex : problème de topographie, terrain étroit...). Dans ce dernier cas la réglementation en vigueur s'applique.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- o Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

- Par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les annexes aux habitations (y compris les piscines) devront avoir un des points de leur construction implanté à un maximum de 30 mètres du bâtiment d'habitation, tout en ne pouvant pas s'implanter en dehors de la zone d'implantation repérée sur le règlement graphique (contour de la zone Nag).

Non réglementé pour les autres constructions.

#### c. Hauteur des constructions<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Voir schéma dans le lexique

<sup>61</sup> Voir schémas dans le lexique

<sup>62</sup> Voir schéma dans le lexique

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) est mesurée au point le plus haut de la sablière, à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions (y compris annexe et extension) ne pourra pas dépasser 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres pour les bâtiments techniques agricoles.

Des hauteurs différentes peuvent être admises

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- En cas de restauration et aménagement de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale.

## Nag2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Espaces verts et plantations

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants doivent être conservés et à protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé sur l'unité foncière.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) doit être privilégiée.

### b. Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les aménagements et agrandissements des constructions admises devront retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

### c. Clôtures

Non règlementé.

## Nag2.3. Stationnement

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

## THÈME NAG3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Nag3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### **Nag3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacité suffisante, ou à défaut de réseau collectif, par captage, forage, ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra notamment être situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### **b. Assainissement des eaux usées**

Pour toutes nouvelles constructions et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration.

#### **d. Réseaux secs**

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

# ANNEXE

## ANNEXE – ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 : DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

### Contenu des destinations et sous-destinations des constructions :

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.

Destinations	Sous-destinations
	<p><b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><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.</p> <p><b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p><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.</p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p>

Destinations	Sous-destinations
<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.