

# Communauté de Communes Albret Communauté

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



## 5- RÈGLEMENT D'URBANISME

PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 31 Janvier 2024	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2024 au 05/07/2024	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 25 Septembre 2024
--	--	--

	Projet de Modification simplifiée n°1 du PLUi Mis à disposition du public Du 21/07/25 au 29/08/25	Modification simplifiée n°1 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE : 24 septembre 2025
	Projet de Modification simplifiée n°2 du PLUi Mis à disposition du public Du ..... au .....	Modification simplifiée n°2 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE : .....



Architectes D.P.L.G  
Urbanistes D.E.S.S  
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan  
33300 BORDEAUX  
Tél : 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencememphore.fr

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

R.U.

---

## SOMMAIRE

<b>1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>19</b>
CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE .....	21
CHAPITRE 2 UH : ZONE URBAINE DE HAMEAU .....	43
CHAPITRE 3 UR : ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	59
CHAPITRE 4 US : ZONE URBAINE SPECIALISEE .....	77
CHAPITRE 5 USS : ZONE URBAINE DE SECTEUR SAUVEGARDE .....	95
CHAPITRE 6 AU : ZONE A URBANISER .....	97
<b>CHAPITRE 7 A : ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>125</b>
CHAPITRE 8 N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	143
<b>3 - ANNEXES .....</b>	<b>163</b>

R.U.

---

R.U.

---

## **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

R.U.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes d'Albret Communauté à l'exception du secteur de Nérac couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

## **2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **2.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

- ✓ Les périmètres visés aux articles R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les articles d'ordre public L.111-6 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexes,
  - le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - les droits des tiers en application du Code Civil,
  - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
  - les plans de prévention des risques naturels, (inondation, mouvements de terrain)
- ✓ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés en cours de validité.
- ✓ L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

R.U.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

#### ❖ LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines dites zones « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Les zones urbaines comprennent :

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité se composant :
  - d'un **secteur UCca** correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
  - d'un **secteur UCeca** correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
  - d'un **secteur UCcb** correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
  - d'un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire,
  - d'un **secteur UCpp** correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger.
- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités,
- ✓ la **Zone UR**, zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de recomposition urbaine,
- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant :
  - d'un **secteur USae** destiné aux activités économiques,
  - d'un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs,
  - d'un **secteur USht** destiné aux hébergements touristiques,
  - d'un **secteur USSl** destiné aux activités de sport et de loisirs.
- ✓ la **Zone USS**, correspondant au secteur sauvegardé de Nérac. Le périmètre et les prescriptions applicables dans cette zone correspondent à celles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur annexé au présent PLUi.

R.U.

### ❖ **LES ZONES A URBANISER « AU »**

Les zones à urbaniser dites zones « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

- ✓ la **Zone AU**, zone à urbaniser se composant :
  - d'un **secteur AUae** destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux), sous la forme d'opérations organisées,
  - d'un **secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat,
  - d'un **secteur AUh2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLUi,
  - d'un **secteur AUht** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique.

### ❖ **LES ZONES AGRICOLES « A »**

Les zones agricoles dites zones « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

- ✓ la **Zone A** correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :
  - un **secteur Aae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole,
  - un **secteur Ac** destiné à l'exploitation de carrières ou gravières,
  - un **secteur Ace** correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole,
  - un **secteur Ap** correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction,
  - un **secteur Apv**, secteur destiné à l'agrivoltaïsme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

R.U.

---

## ❖ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

Les zones naturelles et forestières dites zones « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées, en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- ✓ la **Zone N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :
  - un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
  - un **secteur Nc** destiné à l'exploitation de carrières ou gravières,
  - un **secteur Nce** correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle,
  - un **secteur Nec** destiné aux équipements collectifs situés en zone naturelle,
  - un **secteur Ng** correspondant aux parcours de golf,
  - un **secteur Nht** correspondant aux hébergements touristiques,
  - un **secteur Nj** correspondant aux espaces jardinés à préserver,
  - un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger : Zone Natura 2000 des sites n° FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine », n° FR 7200741 «La Gélise », n° FR 7200800 «Les caves de Nérac», et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi,
  - un **secteur Npv1** correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes,
  - un **secteur Npv2** correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
  - un **secteur Npv3** correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés,
  - un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs.

R.U.

---

Le document graphique fait en outre apparaître :

- ✓ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 113-1, R. 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- ✓ Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Les zones soumises à un risque naturel (inondation, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles).

R.U.

## 4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 des dispositions applicables aux zones du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.**

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (source : *Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*) :

### **Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### **Habitation :**

- Logement
- Hébergement

### **Commerce et activités de service :**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

R.U.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R\* 421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 22 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R\* 421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R\* 421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

## DEFINITIONS DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS :

### ❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'exploitation agricole ;
- d'exploitation forestière ;

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
  - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, 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.
  - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
  - 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 du territoire de l'Albret.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : 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, gommages...), 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.

R.U.

## ❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- **de logement**
- **d'hébergement**

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLUi n'a pas vocation à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLUi entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté du 10 novembre 2016, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

R.U.

## ❖ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- **d'artisanat et commerce de détail ;**
- **de restauration ;**
- **de commerce de gros ;**
- **d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;**
- **d'hébergement hôtelier et touristique ;**
- **de cinéma.**
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLUi disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

R.U.

---

### ❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- de salles d'art et de spectacle ;
- d'équipements sportifs ;
- de lieux de culte
- d'autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

### ❖ CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'industrie ;
  - d'entrepôt ;
  - de bureau ;
  - de centre de congrès et d'exposition.
  - de cuisine dédiée à la vente en ligne
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
  - La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
  - La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
  - La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zénith...
  - La sous-destination **cuisine dédiée à la vente en ligne** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

R.U.

## **5. ADAPTATIONS MINEURES**

### **5.1 LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION**

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

### **5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BATI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ETRE ACCORDE QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMELIORER LA CONFORMITE - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITE - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES REGLES, OU QUI SONT SANS EFFET A LEUR EGARD.**

## **6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS RELEVANT DE LA SERVITUDE I4**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (lignes HTB, postes de transformation électrique,...) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLUi, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

R.U.

---

## **2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

## **CHAPITRE 1**

### **UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE**

La zone UC zone urbaine de centralité se compose :

- d'un **secteur UCca** correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- d'un **secteur UCeca** correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- d'un **secteur UCcb** correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- d'un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire
- d'un **secteur UCcp** correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger

**Dans la zone UC, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

⇒ **Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)**

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluents approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone UC.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompiéy, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont converties par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone UC est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque feux de forêt**

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompiéy, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone UC.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R\* 421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R\* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans tous les secteurs :

##### **Constructions**

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.5
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.5 Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente situés en dehors du territoire des communes de Nérac, Barbaste et Lavardac.

##### **Carrières**

- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### **Les terrains de camping et de caravanage**

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### Dans les secteurs UCca, UCcb et UCp concernés pour une servitude de mixité sociale identifiée sur le plan de zonage :

- 1.1.10 Les opérations d'aménagement ou de construction à condition qu'elles intègrent le programme de logements définis dans le tableau des servitudes de mixité sociale figurant sur le plan de zonage.

### 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans tous les secteurs :

##### **Opérations d'aménagement**

- 1.2.1 Les lotissements et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

##### **Constructions**

- 1.2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation, les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.5 Les extensions des constructions à usage agricole à condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- 1.2.6 Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 400m<sup>2</sup> à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou à un système de végétalisation.
- 1.2.7 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.

#### **Divers**

- 1.2.8 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

#### **Installations classées**

- 1.2.9 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

#### **Dans le secteur UCca :**

- 1.2.10 Les rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou aux activités de service existants à la date d'approbation du PLUi et situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doivent être préservés.

#### **Dans les secteurs UCca et UCeca des pôles de centralité et des pôles relais (communes de Nérac, Barbaste, Lavardac, Mézin et Vianne) :**

- 1.2.11 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

### 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

#### ***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m<sup>2</sup> minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
  - 25 m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### ***Modalités de réalisation des places de stationnement***

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Les parcs de stationnement de véhicules situés en rez-de-chaussée des immeubles dont une façade est implantée en limite d'emprise publique ne devront pas occuper la totalité du linéaire de cette façade.
- 1.3.8 Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées en application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Dans ce cas, il est exigé une place de stationnement par logement locatif social et une demi-place par unité d'hébergement des personnes âgées.
- 1.3.9 En dérogation à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



R.U.

- 1.3.12 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
  - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements
- 1.3.13 Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
- 1.3.14 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans un rayon de 300m, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

**Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux dispositions suivantes :**

<u>Constructions destinées au logement individuel</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement collectif</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher < 40 m <sup>2</sup> : 1 place par logement. - 40 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 75 m <sup>2</sup> : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m <sup>2</sup> : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement</u>	Il est exigé au minimum de 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher < 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher 100 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher > 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce et activités de service</u>	Surface de vente ou recevant du public < 75m <sup>2</sup> : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public ≥ 75m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez-de-chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.**

**Dans les secteurs UCca, UCeca et UCcb :**

- 1.3.15 Dans le cadre d'aménagement de constructions existantes à usage principal d'habitation, de commerces et activités de services ou de restauration, il n'est pas exigé de nouveaux emplacements de stationnement.
- 1.3.16 Dans le cadre de constructions nouvelles à usage principal d'habitation comportant plus de 10 logements, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement dépassant ce seuil de 10 logements.

**Dans le secteur UCp :**

- 1.3.17 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé.
- 1.3.18 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

- 1.3.19 Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
  - Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
  - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

#### Dans les secteurs UCca :

- 2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
  - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

#### Dans les secteurs UCeca et UCcb :

- 2.1.5 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
  - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
  - En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.6 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

**Dans le secteur UCp :**

- 2.1.7 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :

- **En dehors des espaces urbanisés:** Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- **A l'intérieur des espaces urbanisés:** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 642, RD 656 et RD 931) :

- **Hors agglomération :** les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération :** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies départementales :

- **Hors agglomération :** les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération :** En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

**Dans le secteur UCpp :**

- 2.1.8 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.4 à 2.2.9 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines.
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou des fossés.
- 2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### Dans le secteur UCca :

- 2.2.4 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre
  - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m)

### Dans les secteurs UCeca et UCcb:

- 2.2.5 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre
  - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m)
  - en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).

**Dans le secteur UCp :**

- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.7 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- 2.2.8 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur UCpp :**

- 2.2.9 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

**Dans les secteurs UCca, UCeca, et UCcb :**

- 2.3.2 Non réglementé.

**Dans le secteur UCp :**

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

**Dans le secteur UCpp :**

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

#### 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

#### Dans les secteurs UCca, UCeca et UCcb :

- 2.4.2 Sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

#### Dans les secteurs UCp et UCpp :

- 2.4.4 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.5 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités et de leurs extensions contemporaines.*

*Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

*Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.*

### ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.2 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.3 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.4 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.5 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

## ◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

## ◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### ***Constructions existantes***

2.5.13 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

### ***Constructions anciennes de type traditionnel***

#### Couvertures

2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

#### Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

2.5.15 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

#### Façades

2.5.16 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

2.5.17 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

2.5.18 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

2.5.19 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

2.5.21 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

R.U.

### Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.23 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.24 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.25 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.26 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.27 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

### Couleurs des menuiseries

- 2.5.28 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.
- 2.5.29 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé...

### ***Extension ou transformation de constructions existantes***

- 2.5.30 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.
- 2.5.31 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

### Constructions nouvelles

***Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.***

#### Couvertures

- 2.5.32 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.33 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.
- 2.5.34 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire (tuiles romanes) en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits d'au moins 35%.  
  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.
- 2.5.35 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.36 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm

#### Façades

- 2.5.37 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.38 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.39 Les fenêtres seront de proportions verticales; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.40 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.41 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.42 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.43 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.44 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, ...) et les volets seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.45 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... , seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.47 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être déroger aux prescriptions de l'article 2.5.46, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

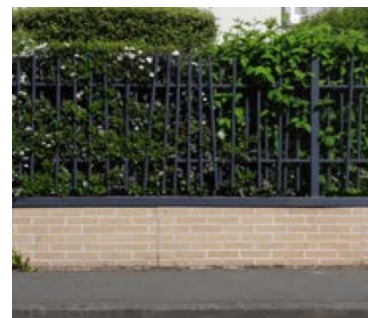
## ◆ CLOTURES

2.5.48 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

### Dans les secteurs UCca, UCeca et UCcb :

#### 2.5.49 Sur limites de voies ou d'emprises publiques, seuls sont autorisés:

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,50m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

#### 2.5.50 Sur limites séparatives seuls sont autorisés :

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, treillage soudé rigide, barreaudage, lisses, ...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

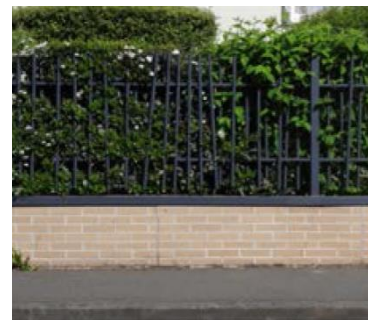


- Les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement de 20cm maximum. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

### **Dans les secteurs UCp et UCpp :**

#### **2.5.51 Sur limites de voies ou d'emprises publiques, seuls sont autorisés :**

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



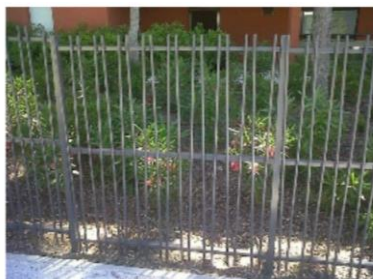
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

#### **2.5.52 Sur limites séparatives seuls sont autorisés :**

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,80 m de hauteur.



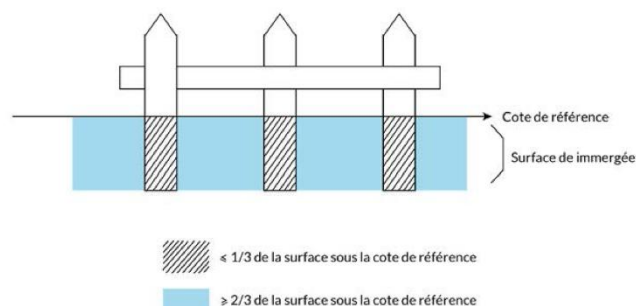
- Les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement de 20cm maximum. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

### **Dans les secteurs soumis au risque inondation (en l'absence de PPRi ou de PSS) :**

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

## **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.

- 2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

### **Dans le secteur UCp :**

- 2.6.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 50 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 60 %.
- 2.6.7 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

R.U.

- 2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.
- 2.6.9 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**Dans le secteur UCpp :**

- 2.6.10 Il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 80 % de la superficie de la parcelle.
- 2.6.11 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

### **3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**

#### **3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **◆ ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas pourra être conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.4 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.5 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **◆ VOIRIE**

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

##### **◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## ◆ ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## ◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## ◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

## CHAPITRE 2

### UH : ZONE URBAINE DE HAMEAU

**La zone UH**, zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités.

**Dans la zone UH, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

#### ⇒ Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluents approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone UH.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompiéy, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont converties par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone UH est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

#### ⇒ Le risque feux de forêt

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompié, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone UH.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans tous les secteurs :

##### **Constructions**

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.4.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### **Carrières**

- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### **Les terrains de camping et de caravanage**

- 1.1.6 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.7 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

### 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans tous les secteurs :

##### **Opérations d'aménagement**

- 1.2.1 Les lotissements et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

##### **Constructions**

- 1.2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.4 Les extensions et annexes des constructions à usage agricole à condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.

- 1.2.5 Les constructions à usage d'habitation, les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.

#### **Divers**

- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

#### **Installations classées**

- 1.2.8 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

### **1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Modalités de calcul du nombre de places**

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m<sup>2</sup> minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
  - 25 m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées en application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Dans ce cas, il est exigé une place de stationnement par logement locatif social et une demi-place par unité d'hébergement des personnes âgées.
- 1.3.8 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

R.U.

- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

***Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :***

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li><li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li><li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li></ul>

***Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.***

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

2.1.1 Pourront déroger à l'article 2.1.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :

- **En dehors des espaces urbanisés:** Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- **A l'intérieur des espaces urbanisés:** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 642, RD 656 et RD 931) :

- **Hors agglomération :** les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération :** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies départementales :

- **Hors agglomération :** les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération :** En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.4 à 2.2.9 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines.
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou des fossés.
- 2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.5 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- 2.2.6 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
  - Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
  - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités et de leurs extensions contemporaines.*

*Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

*Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.*

### ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.2 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.3 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.4 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.5 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

## ◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

## ◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### ***Constructions existantes***

2.5.13 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

### ***Constructions anciennes de type traditionnel***

#### Couvertures

2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

#### Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

2.5.15 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

#### Façades

2.5.16 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

2.5.17 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

2.5.18 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

- 2.5.19 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.
- 2.5.21 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.23 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.24 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.25 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.26 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.27 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.28 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.29 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé...

#### ***Extension ou transformation de constructions existantes***

- 2.5.30 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

### **Constructions nouvelles**

***Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.***

#### Couvertures

- 2.5.31 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.32 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.
- 2.5.33 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire (tuiles romanes) en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits d'au moins 35%.  
  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.
- 2.5.34 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.35 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm

#### Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.38 Les fenêtres seront de proportions verticales; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.39 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.40 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.41 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.42 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.43 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, ...) et les volets seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.44 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

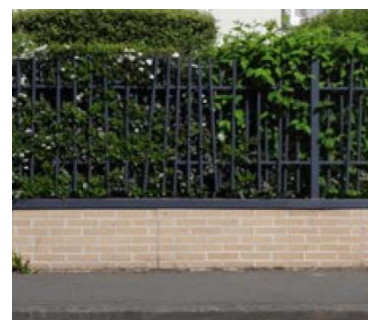
- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... , seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions de l'article 2.5.45, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## ◆ CLOTURES

2.5.47 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

### 2.5.48 Sur limites de voies ou d'emprises publiques, seuls sont autorisés:

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

### 2.5.49 Sur limites séparatives seuls sont autorisés :

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,80 m de hauteur.



- Les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement de 20cm maximum. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

## 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.
- En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.
- 2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.
- 2.6.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 50 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 60 %.
- 2.6.7 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.
- 2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.
- 2.6.9 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

### **3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**

#### **3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **◆ ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas pourra être conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.4 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.5 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **◆ VOIRIE**

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

##### **◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## ◆ ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## ◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## ◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

## CHAPITRE 3

### UR : ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

**La Zone UR**, zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de recomposition urbaine.

**Dans la zone UR, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

⇒ **Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)**

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluents approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone UR.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompiey, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont converties par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone UR est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque feux de forêt**

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompié, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone UR.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans tous les secteurs :

##### **Constructions**

- 1.1.1 Les constructions ou installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher situées dans le périmètre prévu par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et porté sur le plan de zonage pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUi.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### **Carrières**

- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### **Les terrains de camping et de caravanage**

- 1.1.6 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.7 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

### 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Opérations d'aménagement**

- 1.2.1 Les lotissements et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2.2 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

##### **Constructions**

##### **Divers**

- 1.2.3 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

##### **Installations classées**

- 1.2.4 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

### 1.3 **CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

#### ***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m<sup>2</sup> minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
  - 25 m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### ***Modalités de réalisation des places de stationnement***

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Les parcs de stationnement de véhicules situés en rez-de-chaussée des immeubles dont une façade est implantée en limite d'emprise publique ne devront pas occuper la totalité du linéaire de cette façade.
- 1.3.8 Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées en application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Dans ce cas, il est exigé une place de stationnement par logement locatif social et une demi-place par unité d'hébergement des personnes âgées.
- 1.3.9 En dérogation à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



R.U.

- 1.3.12 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
  - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements
- 1.3.13 Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
- 1.3.14 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

**Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux dispositions suivantes :**

<u>Constructions destinées au logement individuel</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement collectif</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher < 40 m <sup>2</sup> : 1 place par logement. - 40 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 75 m <sup>2</sup> : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m <sup>2</sup> : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement</u>	Il est exigé au minimum de 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher < 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher 100 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher > 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce et activités de service</u>	Surface de vente ou recevant du public < 75m <sup>2</sup> : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public ≥ 75m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.**

- 1.3.15 Dans le cadre de constructions nouvelles à usage principal d'habitation comportant plus de 10 logements, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement dépassant ce seuil de 10 logements.

***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

- 1.3.16 Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
  - Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
  - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
  - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
  - En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines.
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou des fossés.
- 2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre
  - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m)
  - en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.5 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
  - Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
  - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

## 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### OBJECTIFS :

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités et de leurs extensions contemporaines.*

*Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.*

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

*Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.*

### ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.2 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.3 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.4 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.5 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

R.U.

## ◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

## ◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### ***Constructions existantes***

2.5.13 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

### ***Constructions anciennes de type traditionnel***

#### Couvertures

2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

#### Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

2.5.15 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

#### Façades

2.5.16 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

2.5.17 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

2.5.18 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

- 2.5.19 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.
- 2.5.21 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.23 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.24 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.25 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.26 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.27 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.28 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.29 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé...

#### **Extension ou transformation de constructions existantes**

- 2.5.30 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.
- 2.5.31 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

#### **Constructions nouvelles**

***Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.***

#### Couvertures

- 2.5.32 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.33 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.

R.U.

- 2.5.34 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles “canal” ou de galbe similaire (tuiles romanes) en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits d’au moins 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

- 2.5.35 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

- 2.5.36 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm

#### Façades

- 2.5.37 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- 2.5.38 Selon le contexte d’implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

- 2.5.39 Les fenêtres seront de proportions verticales; les baies vitrées ne sont pas interdites.

- 2.5.40 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.41 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

- 2.5.42 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

- 2.5.43 Les bardages en bois d’aspect naturel sont également admis.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.44 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

- 2.5.45 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... , seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

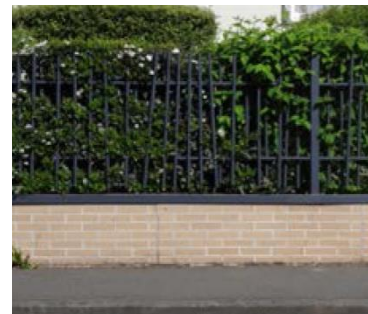
- 2.5.47 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions de l'article 2.5.46, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## ◆ CLOTURES

2.5.48 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

### 2.5.49 Sur limites de voies ou d'emprises publiques, seuls sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,50m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

### 2.5.50 Sur limites séparatives seuls sont autorisés :

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, treillage soudé rigide, barreaudage, lisses, ...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,80 m de hauteur.



- Les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement de 20cm maximum. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

## **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.

- 2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

### **3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**

#### **3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **◆ ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas pourra être conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.4 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.5 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **◆ VOIRIE**

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

##### **◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## ◆ ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## ◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## ◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

## **CHAPITRE 4**

### **US : ZONE URBAINE SPECIALISEE**

**La zone US, zone urbaine spécialisée se compose :**

- d'un secteur USae destiné aux activités économiques
- d'un secteur USec destiné aux équipements collectifs
- d'un secteur USht destiné aux hébergements touristiques
- d'un secteur USSl destiné aux activités de sport et de loisirs

**Dans la zone US, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

⇒ **Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)**

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluents approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone US.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompiéy, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont converties par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone US est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque feux de forêt**

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompiey, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone US.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans le secteur USae :

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les changements de destination vers cette destination à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.3 Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravanning.

#### Dans le secteur USec :

- 1.1.8 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation du secteur.

#### Dans les secteurs USht et USSl :

- 1.1.9 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

## **1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1.2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.2 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.4 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

### **Dans les secteurs USae :**

- 1.2.5 Les constructions nouvelles à usage artisanal et commercial disposant d'une surface de plancher minimum de 200m<sup>2</sup> à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.
- 1.2.6 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

### **Dans le secteur USht :**

- 1.2.7 La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée et que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées, lorsqu'elles existent.
- 1.2.8 Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient liées à un usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- 1.2.9 Les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 1.2.10 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

### **Dans le secteur USSl :**

- 1.2.11 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.12 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 1.2.13 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

### **1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

#### ***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m<sup>2</sup> minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
  - 25 m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- 1.3.6 En dérogation à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 1.3.7 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

#### ***Modalités de réalisation des places de stationnement***

- 1.3.8 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.9 Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
- 1.3.10 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans un rayon de 300m, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

**Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux dispositions suivantes :**

<u>Constructions destinées au logement</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher < 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher 100 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher > 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce et activités de service</u>	Surface de vente ou recevant du public < 75 m <sup>2</sup> : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public ≥ 75 m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Camping</u>	1 place de stationnement par unité d'hébergement. Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.**

### ***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

- 1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m<sup>2</sup>
  - Hébergement hôtelier et touristique : 0,25 place par unité d'hébergement.

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.4 à 2.1.9 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

#### Dans les secteurs USae et USec :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.4 Par rapport à l'A 62: Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.5 Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :  
Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.6 Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 642, RD 656 et RD 931) :  
les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.7 Par rapport aux autres voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.8 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

#### Dans les secteurs USht et USSl :

- 2.1.9 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.4 à 2.2.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

### Dans les secteurs USae, USec et USSl :

- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.5 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

### Dans le secteur USht :

- 2.2.6 Les constructions, les Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), les Habitations Légères de Loisirs, (HLL), devront être implantées en retrait minimum de 3 m des limites séparatives, la bande déterminée par ce retrait devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

R.U.

US

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

### Dans les secteurs USae :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

### Dans les secteurs USht :

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

### Dans les secteurs USec et USSl :

- 2.3.4 Non réglementé.

## 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

### Dans les secteurs USae

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles autres que celles à usage d'industrie ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.
- 2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'industrie n'est pas réglementée.

**Dans les secteurs USec et USsl :**

2.4.4 Non réglementé.

**Dans le secteur USht :**

2.4.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.

**2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**OBJECTIFS**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

2.5.2 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

**Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

**Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

R.U.

### **Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

### **Dans les secteurs USae :**

## **◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### **Volume**

- 2.5.12 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

### **Couvertures**

- 2.5.13 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.14 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.15 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

### **Façades**

- 2.5.16 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.17 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

### **Epidermes**

- 2.5.18 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.19 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.  
Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

### **Couleurs**

- 2.5.20 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.21 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

## ◆ CLOTURES

- 2.5.22 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :
- 2.5.23 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

### Clôtures sur voies et emprises publiques

- 2.5.24 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.
- 2.5.25 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### Clôtures sur limites séparatives

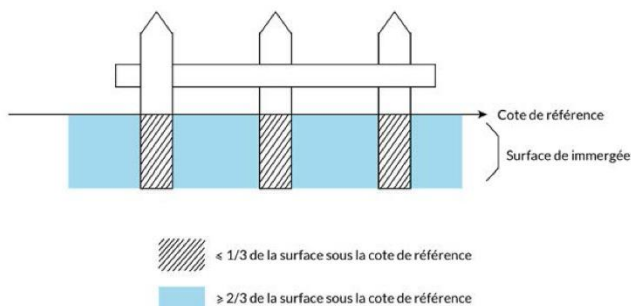
- 2.5.26 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### Dans les secteurs soumis au risque inondation (en l'absence de PPRi ou de PSS) :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée. Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

**Dans le secteur USht:**

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

***Couvertures***

- 2.5.27 Les habitations légères de loisirs seront couvertes de toit à deux pentes des toits d'environ 35 % et les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit y compris sur les façades pignons
- 2.5.28 Les toitures seront traitées soit en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte naturelle claire soit en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution (bardeaux bitumineux par exemple) quelle que soit sa couleur.
- 2.5.29 Les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

***Façades et Epidermes***

- 2.5.30 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.31 Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution (PVC par exemple) quelle que soit la couleur.
- 2.5.32 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) ; les baies vitrées ne sont pas interdites.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.33 Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.
- 2.5.34 Sur emprise publique, seules sont autorisées les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m
- 2.5.35 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 2.6.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.2 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.  
  
En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.
- 2.6.4 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

R.U.

**Dans les secteurs USae :**

- 2.6.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m<sup>2</sup> de terrain avec un minimum de deux arbres.

**Dans le secteur USht :**

- 2.6.7 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement traitées sous forme d'espace collectif tampon planté d'une haie champêtre avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

**Dans les secteurs USec et USsl :**

- 2.6.8 Non réglementé.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### ◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m, pour les constructions à usage d'activités, elle devra être comprise entre 4 m et 9 m.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### ◆ VOIRIE

- 3.1.4 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Les voies se terminant en impasse doivent comporter une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

#### 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

##### ◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### ◆ ASSAINISSEMENT

###### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

#### **Dans les secteurs USae :**

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

#### **Dans les secteurs USec, USSl et USht:**

- 3.2.10 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.11 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.

### ◆ **ELECTRICITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### ◆ **COLLECTE DES DECHETS**

- 3.2.15 Pour toutes opérations d'aménagement ou de construction, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

## CHAPITRE 5

### USS : ZONE URBAINE DE SECTEUR SAUVEGARDE

La **zone USS**, correspond au secteur sauvegardé de Nérac. Le périmètre et les prescriptions applicables dans cette zone correspondent à celles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur annexé au présent PLUi.

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

## CHAPITRE 6

### AU : ZONE A URBANISER

**La zone AU, zone à urbaniser se compose :**

- d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
- d'un secteur AUh2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLUi.
- d'un secteur AUae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ...),
- d'un secteur AUht correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique

Afin de répondre aux conditions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la RD 119 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, le présent règlement traduit les principes d'aménagement urbains, architecturaux et paysagers définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans la zone AU, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

⇒ **Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)**

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluents approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone AU.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompié, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont converties par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone AU est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque feux de forêt**

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompiey, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone AU.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **1. FONCTIONS URBAINES**

### **1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans les secteurs AUh1 :**

##### ***Opérations d'aménagement***

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### ***Constructions***

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités de service qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### ***Carrières***

- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### ***Campings***

- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### **Dans les secteurs AUae :**

##### ***Opérations d'aménagement***

- 1.1.10 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### ***Constructions***

- 1.1.11 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.12 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.13 Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.1.14 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.1.15 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

##### ***Carrières***

- 1.1.16 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **Campings**

- 1.1.17 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.18 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.19 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

### **Dans le secteur AUht :**

#### **Opérations d'aménagement**

- 1.1.20 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **Constructions**

- 1.1.21 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

### **Dans les secteurs AUh2 :**

- 1.1.22 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

## **1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1.2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.2 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.4 Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une surface de plancher minimum de 400m<sup>2</sup> à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.
- 1.2.5 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **Dans les secteurs AUh1 :**

### ***Opérations d'aménagement***

- 1.2.6 Les lotissements et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

- 1.2.7 Dans les secteurs AUh1 des pôles de centralité (Nérac, Barbaste, Lavardac, Mézin) des pôles relais (Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Sos, Vianne) et du village de Bruch

Les opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) à condition :

- qu'elles respectent les densités nettes moyennes minimales, exprimées en nombre de logements par hectare de chaque secteur, figurant dans le tableau page suivante,
- qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 2.6.
- qu'elles intègrent dans leur programme de logements une affectation d'un minimum de 30 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou individuels groupés.
- sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qu'elles comportent, pour celles qui comprendront un programme de plus de 15 logements, une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase à la réalisation de logements locatifs sociaux.

- 1.2.8 Dans les secteurs AUh1 des autres communes

Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition :

- qu'elles respectent les densités nettes moyennes minimales, exprimées en nombre de logements par hectare de chaque secteur, figurant dans le tableau pages suivantes,
- qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha sauf indication contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 2.6.

### ***Constructions***

- 1.2.9 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.10 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.11 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

**Tableau des densités nettes moyennes minimales, exprimées en nombre de logements par hectare de chaque secteur**

Commune	Densité en logements par hectare
<b>Andiran</b>	<b>10</b>
<b>Barbaste</b>	<b>20</b>
<b>Bruch</b>	<b>10</b>
<b>Buzet-sur-Baïse</b>	<b>15</b>
<b>Calignac</b>	<b>10</b>
<b>Espiens</b>	<b>10</b>
<b>Feugarolles</b>	<b>10</b>
<b>Fieux</b>	<b>10</b>
<b>Francescas</b>	<b>15</b>
<b>Fréchou</b>	<b>10</b>
<b>Lamontjoie</b>	<b>15</b>
<b>Lannes-Villeneuve de Mezin</b>	<b>10</b>
<b>Lasserre</b>	<b>10</b>
<b>Lavardac</b>	<b>20</b>
<b>Mezin</b>	<b>20</b>
<b>Moncaut</b>	<b>10</b>
<b>Moncrabeau</b>	<b>10</b>
<b>Montgaillard en Albret</b>	<b>10</b>
<b>Montagnac sur Auvignon</b>	<b>10</b>
<b>Montesquieu</b>	<b>10</b>
<b>Nérac</b>	<b>20</b>
<b>Le Nomdieu</b>	<b>10</b>
<b>Pompiet</b>	<b>10</b>

R.U.

AU

<b><i>Poudenas</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Reaup-Lisse</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Sainte-Maure-de-Peyriac</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Saint-Pé-Saint-Simon</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Saint Vincent de Lamontjoie</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Saumont</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Sos-Gueyze-Meylan</i></b>	<b><i>15</i></b>
<b><i>Thouars sur Garonne</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Vianne</i></b>	<b><i>15</i></b>
<b><i>Xaintrailles</i></b>	<b><i>10</i></b>

**Dans les secteurs AUae :**

***Opérations d'aménagement***

- 1.2.12 Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ... à condition :
- qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.
  - qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définies par le retrait de 25 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 931 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6.

***Constructions***

- 1.2.13 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ... situées en dehors d'une opération d'aménagement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.14 Les constructions nouvelles à usage industriel, artisanal et commercial disposant d'une surface de plancher minimum de 400m<sup>2</sup> à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.
- 1.2.15 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.16 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

***Installations Classées pour la Protection de l'Environnement***

- 1.2.17 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

**Dans le secteur AUht :**

***Opérations d'aménagement***

- 1.2.18 Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'hébergement hôtelier et touristique, ... à condition :
- qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.
  - qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 2.6.

***Constructions***

- 1.2.19 La création et l'aménagement de villages de vacances et de résidences de tourisme classées et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2.6 soient respectées.
- 1.2.20 L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) à condition qu'elles soient liées à un village de vacances.
- 1.2.21 Les constructions à usage d'établissements commerciaux à condition qu'ils soient liés à un village de vacances et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 1.2.22 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et indispensable au bon fonctionnement de l'établissement.
- 1.2.23 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**Dans les secteurs AUh2 :**

- 1.2.24 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- 1.2.25 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m<sup>2</sup> minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
  - 25 m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Les parcs de stationnement de véhicules situés en rez-de-chaussée des immeubles dont une façade est implantée en limite d'emprise publique ne devront pas occuper la totalité du linéaire de cette façade.
- 1.3.8 Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Dans ce cas, il est exigé une place de stationnement par logement locatif social et une demi-place par unité d'hébergement des personnes âgées.
- 1.3.9 En dérogation à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.11 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.12 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



- 1.3.13 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
  - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements
- 1.3.14 Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

R.U.

**AU**

- 1.3.15 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans un rayon de 300m, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

**Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux dispositions suivantes :**

<u>Constructions destinées au logement individuel</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement collectif</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher < 40 m <sup>2</sup> : 1 place par logement. - 40 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 75 m <sup>2</sup> : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m <sup>2</sup> : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement</u>	Il est exigé au minimum de 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher < 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher 100 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher > 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce et activités de service</u>	Surface de vente ou recevant du public < 75m <sup>2</sup> : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public ≥ 75m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.**

### ***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

1.3.16 Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.10 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines.
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

#### Dans les secteurs AUh1 et AUh2 :

- 2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Par rapport à la RD 119 : les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 2.6.

Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 119, RD 642, RD 655, RD 656, RD 930 et RD 931) :

- **Hors agglomération** : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération** : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies départementales :

- **Hors agglomération** : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- **En agglomération** : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

#### 2.1.4 Par rapport aux autres voies :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 3 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

#### **Dans les secteurs AUae :**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.5 Par rapport à l'A 62: Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.6 Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :  
Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.7 Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, 119, 642, 655, 656, 930 et 931) : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.8 Par rapport aux autres voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.9 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

#### **Dans le secteur AUht :**

- 2.1.10 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

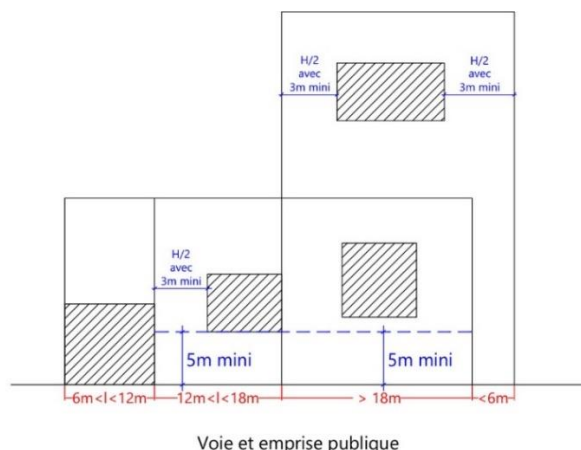
*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

### Dans les secteurs AUh1 et AUh2 :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 2.2.4 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure à 6 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.5 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
- 2.2.6 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.7 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.8 Quelle que soit la largeur de la parcelle :
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.



- 2.2.9 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.
- 2.2.10 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

#### **Dans les secteurs AUae:**

- 2.2.11 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.12 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **Dans le secteur AUht:**

- 2.2.13 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

### **2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

#### **Dans les secteurs AUh1 :**

- 2.3.2 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- 2.3.3 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.
- 2.3.4 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de la parcelle.
- 2.3.5 L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail est limitée à 50 % de la surface du terrain.

R.U.

AU

### **Dans les secteurs AUae :**

2.3.6 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

### **Dans le secteur AUht :**

2.3.7 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

### **Dans les secteurs AUh2 :**

2.3.8 Non réglementé.

## **2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

### **Dans les secteurs AUh1 :**

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.4 La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.5 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.6 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

### **Dans les secteurs AUae :**

2.4.7 La hauteur maximale des constructions nouvelles autres que celles à usage d'industrie ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

- 2.4.8 La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'industrie n'est pas réglementée.

**Dans le secteur AUht :**

- 2.4.9 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

**Dans les secteurs AUh2 :**

- 2.4.10 Non réglementé.

**2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**OBJECTIFS :**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante champêtre.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

**Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

**Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

### **Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

## **◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### **Dans les secteurs AUh1 et AUht :**

#### ***Constructions existantes***

- 2.5.12 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

#### ***Constructions nouvelles***

***Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.***

### **Couvertures**

- 2.5.13 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.14 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.
- 2.5.15 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire (tuiles romanes) en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits d'au moins 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.
- 2.5.16 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.17 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm

### **Façades**

- 2.5.18 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.19 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.20 Les fenêtres seront de proportions verticales; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.21 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

### **Epidermes**

- 2.5.22 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.23 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.24 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

R.U.

### Couleurs des menuiseries

- 2.5.25 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.26 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

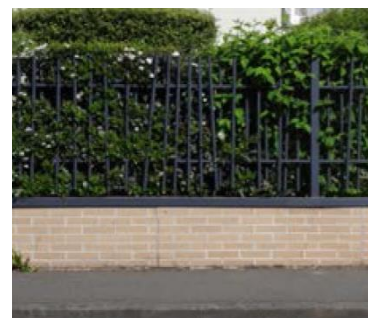
- 2.5.27 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... , seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.28 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être déroger aux prescriptions de l'article 2.5.27, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### ◆ CLOTURES

- 2.5.29 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

#### **2.5.30 Sur limites de voies ou d'emprises publiques, seuls sont autorisés :**

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

R.U.

### **2.5.31 Sur limites séparatives seuls sont autorisés :**

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,80 m de hauteur.



- Les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement de 20cm maximum. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

R.U.

## **Dans les secteurs AUae :**

### **◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

#### Volume

- 2.5.32 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### Couvertures

- 2.5.33 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.34 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.35 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

#### Epidermes

- 2.5.38 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.39 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
- Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

#### Couleurs

- 2.5.40 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.41 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

### **◆ CLOTURES**

- 2.5.42 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- 2.5.43 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

#### Clôtures sur voies ou emprises publiques

- 2.5.44 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- 2.5.45 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

R.U.

### Clôtures sur limites séparatives

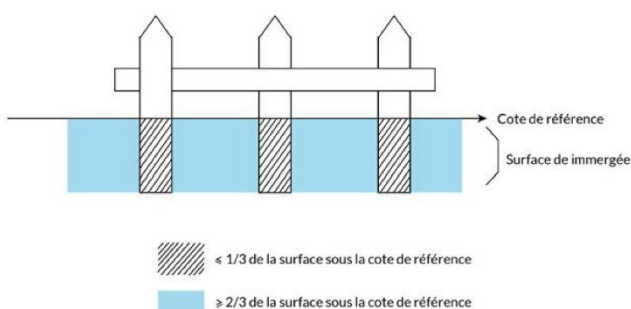
2.5.46 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### **Dans les secteurs soumis au risque inondation (en l'absence de PPRi ou de PSS) :**

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

## **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.

2.6.2 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

2.6.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

2.6.4 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

### **Dans les secteurs AUh1 :**

- 2.6.5 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des zones et des parcelles.
- 2.6.6 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.7 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.
- 2.6.8 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).
- 2.6.9 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; sur-largeurs plantées des emprises des voies.
- 2.6.10 Les bandes déterminées par les retraits par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes seront obligatoirement traitées sous la forme d'une bande collective, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
- 2.6.11 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.12 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 50 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 60 %.
- 2.6.13 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

### **Dans les secteurs AUh1 de Bruch et Montesquieu :**

- 2.6.14 Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

➔ **Espaces collectifs publics** : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La bande paysagère collective le long de la RD 119,
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

#### **La bande paysagère le long de la RD 119**

Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

#### **Les plantations d'alignement le long des voies de desserte**

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans le secteur AUae de Lamontjoie:**

2.6.15 Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

➔ **Espaces collectifs publics** : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La bande paysagère collective le long de la RD 931,
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

**La bande paysagère le long de la RD 931,**

Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

**Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :**

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, par exemple un côté sera minéralisé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "naturel".

➔ **Les espaces privés :**

Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Pour les lots situés le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

**Dans le secteur AUh2 :**

2.6.16 Non réglementé.

### **3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**

#### **3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **◆ ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce sas pourra conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.7 La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

##### **◆ VOIRIE**

- 3.1.8 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.9 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.10 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.
- 3.1.11 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.1.12 Les voies en impasse provisoires réalisées dans une partie de la zone AU sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

3.1.13 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.

3.1.14 Dans ce cas, elles doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.1.15 Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan.

## **3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

### **◆ EAU POTABLE**

3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **◆ ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3.2.3 En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.

3.2.4 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

3.2.6 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.8 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.9 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

### **◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.10 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### **◆ COLLECTE DES DECHETS**

#### **Dans les secteurs AUh1 et AUht**

- 3.2.13 Pour toutes opérations d'aménagement ou de construction, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

#### **Dans les secteurs AUae et AUh2 :**

- 3.2.14 Non réglementé.

## CHAPITRE 7

### A : ZONE AGRICOLE

La **Zone A** correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :

- un **secteur Aae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole,
- un **secteur Ac** destiné aux carrières,
- un **secteur Ace** correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole,
- un **secteur Ap** correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction.
- un **secteur Apv**, secteur destiné à l'agrivoltaïsme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Dans la zone A, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

#### ⇒ Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluentes approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone A.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompiey, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont couvertes par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone A est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

#### ⇒ Le risque feux de forêt

**Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompié, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrailles.
  - o Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone A.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **1. FONCTIONS URBAINES**

### **1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

### **1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans la zone A et tous les secteurs :**

- 1.2.1 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.2 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- 1.2.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.4 Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement à condition d'être liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements induits, sans tenir compte des dispositions édictées par l'ensemble des articles du règlement de la zone agricole.
- 1.2.5 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les projets agrivoltaïques, définis comme comprenant des constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole, leur caractérisation est définie par la loi APER<sup>1</sup> du 10 mars 2024 et devant répondre notamment aux 4 conditions suivantes :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Les projets agrivoltaïques répondant à l'ensemble de ces critères sont autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

1. Que les installations photovoltaïques n'excèdent pas une puissance installée de 5 mégawatts crête (MWc) par projet. Dans le cas d'un projet agrivoltaïque multisites, cette règle de puissance maximum autorisée est appliquée pour l'ensemble du projet tous sites confondus.
2. Que l'emprise du projet, tous sites confondus, si le projet porte sur plusieurs sites, n'excède pas 20 ha au total.
3. Que les distances minimum suivantes soient respectées : 11 m entre les pieux sur lesquels sont fixés les modules photovoltaïques (distance inter-rang de pieux à pieux) et 6 mètres entre les modules photovoltaïques (de bord à bord).

<sup>1</sup> Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la Production des Energies Renouvelables

4. Que la couverture au sol<sup>1</sup> des panneaux photovoltaïques n'excède pas 40 % de la surface du projet.
5. Que le projet, tous sites confondus si le projet porte sur plusieurs sites, intègre dans son programme de travaux des aménagements éco-paysagers traités conformément à l'article 2.6.6.
6. Que le projet, tous sites confondus si le projet porte sur plusieurs sites, intègre dans son programme de travaux les aménagements nécessaires à la défense contre l'incendie, dans le cadre des préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur.
7. Que les dispositifs de clôture, tous sites confondus si le projet porte sur plusieurs sites, respectent les prescriptions définies à l'article 2.5.56.

**Dans la zone A et les secteurs situés dans le PSS ou l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.6 L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à une extension de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 1.2.7 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'a pas été détruit ou démoli par une inondation.

**Dans la zone A située en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

**Constructions**

- 1.2.8 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires et dimensionnées à l'exploitation agricole de la zone.
- 1.2.9 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elles se situent à une distance de 100 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.
- 1.2.10 La création de locaux accessoires d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces derniers se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.
- 1.2.11 L'aménagement des constructions existantes possédant une qualité architecturale, (ne nécessitant pas de changement de destination conformément à l'article R.421-17 b) du code de l'urbanisme), pour les destiner à l'accueil touristique dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces derniers se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.
- 1.2.12 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
  - Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.13 Les annexes<sup>2</sup> aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
  - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
  - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,

<sup>1</sup> A savoir la projection au sol de la surface des panneaux

<sup>2</sup> voir définition annexes page 165.

- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.14 Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
- 1.2.15 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation lorsque celui-ci est autorisé, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.16 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce et le bureau et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.

**Dans le secteur Aae situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

***Constructions***

- 1.2.17 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, ...et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages.
- 1.2.18 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

**Dans les secteurs Ac :**

- 1.2.19 L'exploitation de carrières à condition de respecter la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et les conditions d'exploitation et de remise en état prévues dans l'autorisation d'exploiter.
- 1.2.20 Les constructions, installations et occupations du sol, y compris les activités industrielles et commerciales, à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières, l'extraction, la transformation, la fabrication, le traitement, la valorisation et le transit des matériaux naturels ou artificiels, et des matériaux et déchets inertes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations de stockage de déchets inertes.
- 1.2.21 Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'activité autorisée sur le site, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**Dans le secteur Ace situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.22 Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage.

**Dans le secteur Ap situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.23 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

1.2.24 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

1.2.25 Les annexes<sup>1</sup> aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

**Dans le secteur Apv situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables : :**

1.2.26 Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

1.2.27 Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :

- qu'elles soient destinées à la production d'énergie photovoltaïque
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux les aménagements éco-paysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage. Ces aménagements éco-paysagers seront traités conformément à l'article 4.2.4 « Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions ».

---

<sup>1</sup> voir définition annexes page 165.

R.U.

### 1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

***Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux dispositions suivantes :***

<u>Constructions destinées au logement</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.8 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à l'A 62: Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.4 Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :  
Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.5 Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 642, RD 656 et RD 931) : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.7 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.8 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).
- 2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>, cette emprise concernant uniquement les bâtiments.
- 2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée. L'emprise au sol est déterminée selon le besoin de l'activité agricole concernée par le projet.

### Dans la zone A et les secteurs Ac et Ap :

- 2.3.5 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

R.U.

A

### **Dans le secteur Apv :**

- 2.3.6 L'emprise au sol des constructions et installations photovoltaïques est limitée à 40 % de la surface du terrain.

### **Dans le secteur Aae :**

- 2.3.7 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

### **Dans le secteur Ace :**

- 2.3.8 Dans le secteur Ace de Lou Chibaou à Barbaste :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 5 000m².

- 2.3.9 Dans autres secteurs Ace :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

## **2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

### **Dans la zone A:**

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

- 2.4.3 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

- 2.4.4 La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics destinés à la production d'énergie photovoltaïque est fixée comme suit :

- La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des tables photovoltaïques (modules photovoltaïques fixés sur leurs structures de support) est de 4,50 mètres.
- La hauteur minimum entre le terrain naturel et le point le plus bas des modules photovoltaïques est de 1,20 mètres.
- La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (poste de transformation, poste de livraison, ...) est de 4,50 mètres.

R.U.

A

**Dans le secteur Ace:**

- 2.4.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans le secteur Aae :**

- 2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans le secteur Ap :**

- 2.4.7 La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage.

**Dans secteur Apv :**

- 2.4.8 La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des tables photovoltaïques (modules photovoltaïques fixés sur leurs structures de support) est de 6,00 mètres.
- 2.4.9 La hauteur minimum entre le terrain naturel et le point le plus bas des modules photovoltaïques est de 1,20 mètres.
- 2.4.10 La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (poste de transformation, poste de livraison, ...) est de 3,00 mètres.

**Dans le secteur Ac**

- 2.4.11 Non règlementé.

**2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**OBJECTIFS :**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.*

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ **APECT ARCHITECTURAL**

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

**Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.

- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
  - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

***Constructions existantes***

- 2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

## **Constructions anciennes de type traditionnel**

### Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

### Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

### Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.23 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.24 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.25 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

### Couleurs des menuiseries

- 2.5.27 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.28 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

## **Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole**

- 2.5.29 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois.
- 2.5.30 Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- 2.5.31 Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- 2.5.32 Les parois et les couvertures d'aspect brillant (fer galvanisé, ...) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

R.U.

### **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

***Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.***

#### Couvertures

- 2.5.33 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire (tuiles romanes) en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits d'au moins 35%.
- 2.5.34 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.35 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

#### Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) ; les baies vitrées ne sont pas interdites.

#### Epidermes

- 2.5.38 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.39 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.40 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.41 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### **Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, ou industrielles**

#### Volume

- 2.5.42 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### Couvertures

- 2.5.43 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.44 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.45 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### Façades

- 2.5.46 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.47 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

## Epidermes

- 2.5.48 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.49 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.  
Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

## Couleurs

- 2.5.50 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.51 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

## ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.52 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.53 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront déroger aux prescriptions de l'article 2.5.52 ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## ◆ **CLOTURES**

- 2.5.54 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques de teinte foncée pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique de teinte foncée ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
  - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
- 2.5.55 En zones situées dans le PSS ou l'Atlas des Zones Inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crues.
- 2.5.56 Concernant les projets agrivoltaïques, définis comme comprenant des constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole, devront respecter les modalités de clôture suivantes :
- Les clôtures seront composées d'un grillage en acier à mailles soudées ou nouées, dimensionné pour permettre le passage de la petite faune et respectant les préconisations cynégétiques, et de piquets bois ou métal, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

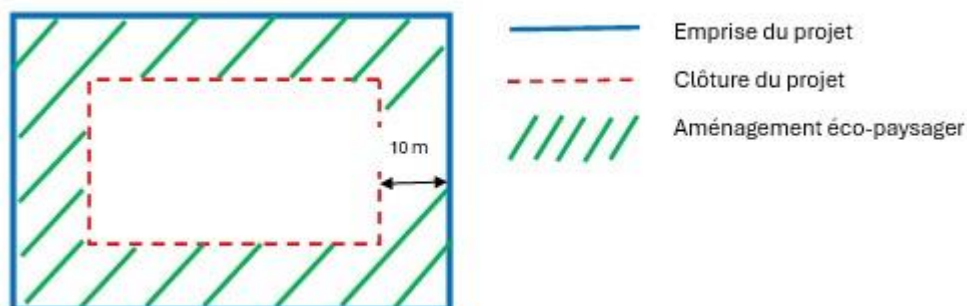
## **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.

- 2.6.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas pour certains dépôts tels que les paillés, les silos d'ensilage, ...
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.
- 2.6.6 Concernant les projets agrivoltaïques, définis comme comprenant des constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole, devront prévoir dans leur programme de travaux des aménagements éco-paysagers conformément aux modalités suivantes :

- Aménagement d'une bande paysagère destinée à masquer totalement les perceptions sur les installations photovoltaïques, d'une emprise minimum de 10 mètres, et à planter en périphérie de l'emprise du projet, toutes unités confondues si le projet porte sur plusieurs sites ;
- Cette bande paysagère sera composée majoritairement d'arbres de haute tige et de façon complémentaire et secondaire d'arbustes, à planter de façon aléatoire et non alignée ;
- La densité de plantation devra respecter la ratio minimum d'un arbre de haute tige pour 8 m<sup>2</sup> ;
- Le choix des essences destinées aux arbres de haute tige et aux arbustes devra respecter la palette jointe en annexe du règlement d'urbanisme.
- L'implantation de cette bande paysagère devra s'inscrire en périphérie de l'emprise du projet et à l'extérieur de l'emprise clôturée, comme indiqué sur le schéma ci-dessous :



### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### ◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### ◆ VOIRIE

- 3.1.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.6 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

##### ◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### ◆ ASSAINISSEMENT

###### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## ◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## ◆ **COLLECTE DES DECHETS**

- 3.2.13 Non règlementé

## CHAPITRE 8

### N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La Zone **N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
- un **secteur Nc** destiné à l'exploitation de carrières ou gravières,
- un **secteur Nce** correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle,
- un **secteur Nec** destiné aux équipements collectifs situés en zone naturelle,
- un **secteur Ng** correspondant aux parcours de golf,
- un **secteur Nht** correspondant aux hébergements touristiques,
- un **secteur Nj** correspondant aux espaces jardinés à préserver
- un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger : Zone Natura 2000 des sites n° FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine », n° FR 7200741 «La Gélise », n° FR 7200800 «Les caves de Nérac», et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi,
- un **secteur Npv1** correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes,
- un **secteur Npv2** correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- un **secteur Npv3** correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés,
- un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs.

Dans la zone **N**, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation, feux de forêt ou mouvements de terrain) matérialisé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

⇒ **Le risque inondation (trame mouchetée rouge et bleue)**

Les communes de Bruch, Buzet-sur-Baïse, Feugarolles, Montesquieu, Thouars-sur-Garonne et Vianne sont concernées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne Secteur des Confluentes approuvé par arrêtés préfectoraux en date du 28 janvier 2019.

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans la zone N.**

Les communes de Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau et Nérac sont couvertes par le plan des surfaces submersibles (PSS) Baïse valant PPR, institué par le décret du 4 juin 1957 portant approbation des surfaces submersibles des vallées de la Garonne, de la Baïse et du Gers dans le département de Lot-et-Garonne.

Les communes d'Andiran, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Le Fréchou, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncrabeau, Nérac, Pompié, Poudenas, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sos et Xaintrilles sont couvertes par un atlas des zones inondables (AZI) lié aux cours d'eau de la Baïse et de la Gélise (décembre 2019), de l'Osse (mai 2018) et l'AZI des petits cours d'eau pour le Bénac, Larebusson et Malé (juin 2013).

**La zone N est concernée par le risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge (PPR et PSS) et bleue (AZI).**

**Concernant les secteurs concernés par l'AZI, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.**

R.U.

N

⇒ **Le risque feux de forêt**

Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

⇒ **Le risque mouvements de terrain**

Albret Communauté est concernée par les plans de prévention du risque naturel (PPRN) suivants :

- **PPRN « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

La commune de Vianne est couverte par le PPRN des Confluents approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 aout 1996.

- **PPRN « retrait-gonflement des sols argileux »** : 90 % du territoire d'Albret Communauté est exposé à ce risque. Ainsi, deux plans de préventions du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte :
  - Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2016 pour les communes de Feugarolles, Moncrabeau, Montgaillard-en-Albret, Montesquieu, Le Nomdieu, Pompiet, Poudenas, Le Saumont, Thouars-sur-Garonne, Vianne et Xaintrilles.
  - Le PPRN retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018 pour les communes de Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montagnac-sur-Auvignon, Nérac, Réaup-Lisse, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Sainte-Maure-de-Peyriac et Sos.

**Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et « retrait gonflement des argiles » approuvés par le Préfet du Lot-et-Garonne et annexés au présent PLUi, s'appliquent également dans la zone N.**

R.U.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

### 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans la zone N et tous les secteurs :

- 1.2.1 Si une construction est située en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur, elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.5 Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement à condition d'être liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements induits, sans tenir compte des dispositions édictées par l'ensemble des articles du règlement de la zone naturelle et forestière.

#### Dans la zone N et les secteurs situés dans le PSS ou l'Atlas des Zones Inondables :

- 1.2.6 L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à une extension de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 1.2.7 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'a pas été détruit ou démoli par une inondation.
- 1.2.8 Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels ne générant pas de surface de plancher à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### Dans la zone N située en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :

- 1.2.9 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone avec une surface maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- 1.2.10 Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels ne générant pas de surface de plancher à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

---

<sup>1</sup> soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- 1.2.11 Les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles.
- 1.2.12 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination.
- 1.2.13 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation lorsque celui-ci est autorisé, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.14 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
- 1.2.15 Les annexes<sup>1</sup> aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
  - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
  - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.16 Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).
- 1.2.17 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce et le bureau et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

**Dans le secteur Nae situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

***Constructions***

- 1.2.18 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, ...et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité sylvicole et à la préservation des paysages.
- 1.2.19 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

***Divers***

- 1.2.20 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

---

<sup>1</sup> voir définition annexes page 165.

**Dans le secteur Nce situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.21 Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage.

**Dans les secteurs Nc :**

- 1.2.22 L'exploitation de carrières à condition de respecter la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et les conditions d'exploitation et de remise en état prévues dans l'autorisation d'exploiter.
- 1.2.23 Les constructions, installations et occupations du sol, y compris les activités industrielles et commerciales, à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières, l'extraction, la transformation, la fabrication, le traitement, la valorisation et le transit des matériaux naturels ou artificiels, et des matériaux et déchets inertes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations de stockage de déchets inertes.
- 1.2.24 Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'activité autorisée sur le site, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**Dans le secteur Nec situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.25 Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient destinées aux équipements collectifs et services publics.

**Dans le secteur Ng situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.26 L'aménagement d'espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, à condition que ces aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- 1.2.27 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- 1.2.28 Les constructions et installations nouvelles ou leurs extensions (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public) à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus.

**Dans le secteur Nht situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.29 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles et leurs annexes à condition d'être destinés à un usage d'hébergement hôtelier et touristique et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.30 La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
- 1.2.31 Les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 1.2.32 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 1.2.33 Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition que la capacité se limite à six emplacements au maximum par unité foncière et qu'elle présente une intégration paysagère adaptée.

R.U.

N

**Dans le secteur Np :**

- 1.2.34 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, le cas échéant après enquête publique.
- 1.2.35 Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 1.2.36 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale des sites Natura 2000 FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine », FR 7200741 « La Gélise », FR 7200800 « Les caves de Nérac », et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi,

**Dans le secteur Npv1, Npv2 et Npv3 situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.37 Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire, et les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

**Dans le secteur Nsl situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**

- 1.2.38 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités à condition qu'ils n'excèdent pas 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- 1.2.39 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

### 1.3 **CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

***Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :***

<u>Constructions destinées au logement</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>
<u>Camping</u>	1 place de stationnement par unité d'hébergement. Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>

***Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.***

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à l'A 62 : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.4 Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 8, RD 119, RD 655 et RD 930) :  
Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.5 Par rapport au réseau principal des voies départementales (RD 108, RD 642, RD 656 et RD 931) :  
les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.7 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.8 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

R.U.

N

## 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Les piscines
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

### Dans la zone N :

- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m au minimum des limites séparatives.

### Dans les secteurs Nae, Nce, Nec, Ng, Nht, Npv1, Npv2 et Npv3 :

- 2.2.5 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m au minimum des limites séparatives.

### Dans les secteurs Nc, Np et Nsl :

- 2.2.6 Non réglementé.

## 2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

### Dans la zone N :

- 2.3.2 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

R.U.

N

**Dans le secteur Nae :**

2.3.3 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

**Dans le secteur Nce :**

2.3.4 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

**Dans le secteur Nec :**

2.3.5 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m².

**Dans le secteur Ng :**

2.3.6 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m².

**Dans le secteur Nht :**

2.3.7 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 250m².

**Dans les secteurs Nht1 et Nht2 :**

2.3.8 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière du projet.

**Dans le secteur Nsl :**

2.3.9 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

**Dans le secteur Nc, Np, Npv1, Npv2 et Npv3 :**

2.3.10 Non réglementé.

**2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

*La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

2.4.1 La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.2 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

**Dans la zone N :**

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

R.U.

N

**Dans le secteur Nae :**

- 2.4.4 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans les secteurs Nce et Ng :**

- 2.4.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans les secteurs Nht, Nht1 et Nht2 :**

- 2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.7 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

**Dans les secteurs Nsl :**

- 2.4.8 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

**Dans les secteurs Nc, Nec, Np, Npv1, Npv2 et Npv3 :**

- 2.4.9 Non réglementé.

**2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**OBJECTIFS :**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

**Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes sur espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

R.U.

- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
  - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

R.U.

## ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

### *Constructions existantes*

- 2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

### *Constructions anciennes de type traditionnel*

#### Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

#### Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

#### Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

#### Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.23 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.24 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.25 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.27 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.28 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

R.U.

### ***Constructions anciennes de type traditionnel des airiaux***

#### Couvertures

- 2.5.29 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des bâtiments doivent être conservées et restaurées.

#### Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.30 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

#### Façades

- 2.5.31 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.32 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.
- 2.5.33 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.34 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.35 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.36 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

#### Epidermes

- 2.5.37 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.38 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.39 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.40 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.41 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

#### Couleurs des menuiseries

- 2.5.42 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.43 Le nombre de couleurs est limité à deux, en privilégiant les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

### ***Bâtiments annexes***

- 2.5.44 Les bâtiments annexes nouveaux devront correspondre aux typologies traditionnellement utilisées dans les airiaux et s'inspirer notamment de leurs volumétries, leurs implantations devront privilégier une orientation à l'Est, face au levant.
- 2.5.45 Les bâtiments annexes nouveaux seront traités à base de bardages verticaux en bois ou revêtue de voliges avec couvre-joint disposées verticalement. Le bois sera de teinte naturelle non revêtue d'une lasure ton bois.

2.5.46 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.

2.5.47 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

### **Clôtures**

2.5.48 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle caractéristique de la typologie de l'airial, elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base d'échalas en châtaignier verticaux dite « clôture girondine », soit avec un grillage métallique en excluant les potelets béton dans les deux cas. La hauteur de ces clôtures n'excèdera pas 1,40 m.
- Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec dougue pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique en excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,40 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur l'airial.

2.5.49 En zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

<sup>1</sup> soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

### **Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, ou industrielles**

#### Volume

2.5.50 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### Couvertures

2.5.51 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

2.5.52 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

2.5.53 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### Façades

2.5.54 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

2.5.55 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

#### Epidermes

2.5.56 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

- 2.5.57 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

#### Couleurs

- 2.5.58 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.59 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

#### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.60 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc...., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.61 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être déroger aux prescriptions de l'article 2.5.48 ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### ◆ **CLOTURES**

- 2.5.62 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques de teinte foncée pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique de teinte foncée ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
  - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
- 2.5.63 En zones situées dans le PSS ou l'Atlas des Zones Inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crues.

### **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi tout projet doit assurer la préservation des arbres remarquables qui composent ces éléments de paysage, (sujets isolés, en alignement, en bosquets, ...), en préservant un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées ; chaque arbre supprimé sera remplacé avec des essences équivalentes.

- 2.6.2 Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.3 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de la zone.

R.U.

- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 2.6.5 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.6 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.7 Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 2.6.8 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

### **3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**

#### **3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **◆ ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **◆ VOIRIE**

- 3.1.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.6 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

##### **◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### **◆ ASSAINISSEMENT**

###### ***Eaux usées***

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

- 3.2.7 Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

## **◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## **◆ COLLECTE DES DECHETS**

- 3.2.13 Non règlementé.

## **3 - ANNEXES**

Accusé de réception en préfecture  
047-200068948-20251217-DE\_103\_2025-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

## 1. LEXIQUE

### **Annexe**

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

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :**

Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Équipement collectif**

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types

-**équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...

-**équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

### **Extension**

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.

### **Façade**

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

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Habitation ou logement collectif :**

Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R\*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**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.

**Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voies ou emprises publiques**

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.

## 2. PALETTE VEGETALE

Dans le cadre de sa politique de développement durable, la Communauté de Communes d'Albret Communauté a fixé une liste des typologies de plantations qui pourront s'intégrer à tout projet d'aménagement ou de construction sur son territoire.

### LES VALLEES (vallées de la Garonne et de la Baïse)

*Essences adaptées aux milieux humides ou desséchant.*

- **PLANTATIONS ARBOREES**

**> en alignement le long des voies**

- Frênes : Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia,
- Platane

**> en bosquets ou associé à des haies de type bocagères dans la plaine inondable**

- Saules
- Chênes
- Frênes
- Erable champêtre

**> en bosquets, boisements (coteaux)**

- Chênes
- Charmes
- Châtaigniers

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies en limite d'espace public)**

- Saules : Salix rosmarinifolia, Salix repens
- Viornes : Viburnum lantana,
- Bourdaine : Rhamnus frangula
- Sureau : Sambucus nigra
- Noisetier : Corylus avellana
- Cornus sp

### LE PLATEAU « CEREALIER » DU NERACAIS ET DU MEZINAIS

*Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sécheresse, adaptées aux sols sableux et acides, arbres fruitiers*

- **PLANTATIONS ARBOREES**

**> en boisement mélangé (type arial)**

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur , Quercus suber
- Châtaignier : Castanea sativa
- Platane commun : Platanus acerifolia
- Noyer : Juglans sp
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies en limite d'espace public)**

- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp

**COTEAUX ET VALLONS DE LA GARONNE : BRULHOIS ET BUZET**

• **PLANTATIONS ARBOREES**

**> arbres isolés**

- Pins francs : Pinus pinea

**> en alignement le long des voies,**

- Chênes : quercus robur, plantations sur les talus et le long des chemins creux
- Platanes
- Arbres à fleurs : Merisiers, Marronniers

**> en treille ou mail planté (cœur de bourgs)**

- Platanes
- Tilleuls : Tilia cordata, tilia platyphyllos

**> en bosquets, boisements (coteaux)**

- Chênes
- Charmes
- Châtaigniers
- Frênes, aulnes, saules : pour les situation plus humides en fond de vallon et à proximité de plans d'eau

• **PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies en limite d'espace public)**

- Cornouiller : cornus sanguinea
- Fusain : Euonymu europaeus
- Charme : Carpinus betulus (charmille)
- Viorne : Viburnum tinus
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : Prunus lusitanica
- Troène commun : Ligustrum vulgare

**LES FORTES DES PLATEAUX ET COTEAUX LANDAIS**

• **PLANTATIONS ARBOREES**

**> en alignement le long des voies, en treille ou mail planté (cœur de bourgs)**

- Platanus X acerifolia et orientalis
- Tilleuls : Tilia cordata, tilia platyphyllos

**> en boisement mélangé (type arial)**

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur , Quercus suber, Quercus ilex
- Platane commun : Platanus acerifolia
- Noyer : Juglans sp
- Arbres fruitiers : Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier, Néflier..

• **LES PLANTATIONS ARBUSTIVES (HAIES\* EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC)**

- Cornouiller : Cornus sanguinea,
- Noisetier commun : Corylus avellana
- Noisetier d'hiver : Coryloopsis pauciflora
- Hydrangea à feuille de chêne : Hydrangea quercifolia
- Laurier tin : Viburnum tinus
- Arbousier : Arbutus unedo, Arbustus andrachne
- Houx : Ilex aquifolium
- Genêts : Cytisus scoparius, Cytisus praecox , Cytisus purpureus, ...
- Callune : Calluna vulgaris
- Bruyère à balais : Erica scoparia
- Fragon : Ruscus aculeatus

**\* essences à planter en mélange aléatoire suivant la proportion : 1/3 persistant et 2/3 caduque**

### 3. LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE

LISTES DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE EN ORNEMENT OU AQUARIOPHILIE	
Arbres et arbustes invasifs à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Ailante, Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Bambous	Plusieurs espèces
Érable à feuilles de chêne	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Baccharis à feuilles d'arroche	<i>Baccharis halimifolia</i> L, 1753
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Arctothèque	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graenb, 1900
Cotule à feuilles de coronopus	<i>Cotula coronopifolia</i> L, 1753
Renouées du Japon	<i>Fallopia japonica</i> , <i>Fallopia sachalinensis</i>
Gaura	<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm. & A.Gray, 1845
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, <i>I. parviflora</i> DC.
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Égéria	<i>Egeria densa</i> Planchon, 1849
Elodées	<i>Elodea canadensis</i> , <i>Elodea nutallii</i> , <i>Elodea allitric hoides</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782
Jussie à grandes fleurs, Jussie rampante	<i>Ludwigia grandiflora</i> , <i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> Ridley Moss., 1928

**Ouvrage à consulter :** MULLER S.coord. (2004). Plantes invasives en France. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 168 p. (Patrimoines naturels, 62).

R.U.

**Annexes**

#### 4. NIVEAUX DE PERFORMANCE THERMIQUES MINIMUMS

Matériaux et équipements	Performances
Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des planchers de combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des toitures- terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles perdus	$R \geq 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire	$R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Fenêtres ou porte-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $Sw \geq 0,3$
----------------------------	---

ou

$$U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K} \text{ et } Sw \geq 0,36$$

Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $Sw \leq 0,36$
Vitres de remplacement à isolation renforcée	$U_g \leq 1,1 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
Doubles fenêtres (pose d'une seconde fenêtre sur la baie)	$U_w \leq 1,8 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $Sw \geq 0,32$
Portes d'entrée donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $R > 0,22 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Source : ANIL - Liste et caractéristiques des équipements et matériaux éligibles au CITE – à jour au 1/01/2018