

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL MODIFICATION N°3



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 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 Mis à disposition du public Du 12/01/26 au 13/02/26	Modification simplifiée n°2 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE : 11 Mars 2026
	Projet de Modification n°3 Soumise à procédure à participation du public :	Modification n°3 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE :

SOMMAIRE

1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	19
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
CHAPITRE 7 A : ZONE AGRICOLE	125
CHAPITRE 8 N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	143
3 - ANNEXES	163

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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.

❖ **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, **et un secteur Aae1 sur la commune de Moncrabeau dans lequel les constructions destinées à l'habitation sous-destination « Hébergement » sont autorisées,**
 - 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.

❖ 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.

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).

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

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.

❖ 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.

❖ **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.

❖ 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.

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.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

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, **et un secteur Aae1 dans la commune de Moncrabeau dans lequel les constructions destinées à l'Habitation sous-destination « Hébergement » sont autorisées,**
- 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 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 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, Pompiéy, 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 août 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, Pompiéy, 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 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 m² 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 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.
- 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 agricole.

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 APER¹ 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 la surface clôturée du projet (hors aménagements éco-paysagers), 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).

¹ Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la Production des Energies Renouvelables

4. Que la couverture au sol¹ 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 m² 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 m² 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 m² 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 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.13 Les annexes² 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 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,

¹ A savoir la projection au sol de la surface des panneaux

² voir définition annexes page 165.

- 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.
- 1.2.14 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 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Dans le secteur Aae1 situé en dehors du PSS ou de l'Atlas des Zones Inondables :**Constructions**

- 1.2.19 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, agricoles, de bureaux, ...et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages.
- 1.2.20 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 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- 1.2.21 Les constructions à usage d'habitation, à condition de relever de la sous-destination Hébergement définie au titre de l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, qui 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).
- 1.2.22 Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage.

Dans les secteurs Ac :

- 1.2.23 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.
- 1.2.24 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.
- 1.2.25 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 :

- 1.2.26 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 :

- 1.2.27 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 m², à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.28 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 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

1.2.29 Les annexes¹ 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 m², 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 :

1.2.30 Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

1.2.31 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 »

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, - 1 place pour 3 hébergements
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</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).
<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).

¹ voir définition annexes page 165.

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 m², 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 m², 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 m², 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 m² 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 m², 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.

Dans le secteur Apv :

- 2.3.6 L'emprise au sol des constructions 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 Aae1 :

2.3.1 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être :

- Pour les constructions à destination d'hébergement : inférieure à 500m² au total,
- Pour les autres constructions à destination artisanale ou de bureau : inférieure à 500m² au total,
- Pour les constructions à destination agricole : non règlementé

Dans le secteur Ace :

2.3.2 Dans le secteur Ace de Lou Chibaou à Barbaste :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 5 000m².

2.3.3 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.

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 les secteurs Aae et Aae1 :

- 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 le 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'ÉNERGIES 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 admises 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 boiserie 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.

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 faitage 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 :

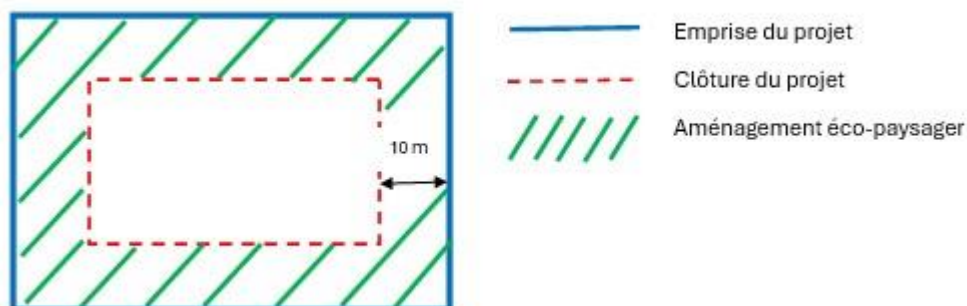
- Les clôtures seront composées d'un grillage en acier à mailles soudées ou nouées, dimensionné pour permettre le passage de la petite faune et respectant les préconisations cynégétiques, et de piquets bois ou métal, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

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 implanter en périphérie de l'emprise clôturée du projet, toutes unités confondues si le projet porte sur plusieurs sites ;
 - Cette bande paysagère sera composée d'un ensemble de végétaux, d'alignements d'arbres, de haies, ... et définie en fonction des lieux et enjeux de paysage ;
 - La densité de plantation devra respecter la ratio minimum d'un arbre de haute tige pour 8 m² ;
 - 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 clôturée du projet, 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

3 - ANNEXES

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.

Equipement 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, l. <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).

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 $S_w \geq 0,3$
----------------------------	--

ou

$U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,36$

Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \leq 0,36$
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 $S_w \geq 0,32$
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