Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT ECRIT - VERSION ARRETEE

10 septembre 2025

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

contact@cairn-territoires.com

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

INTRODUCTION 5

PARTIE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U 15

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 17

ARTICLE U-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LA LIMITATION D'USAGE 17

ARTICLE U-2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 23

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 24

ARTICLE U-3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 24

ARTICLE U-4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ASPECTS EXTERIEURS) 30

ARTICLE U-5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 41

ARTICLE U-6. STATIONNEMENT 43

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX 44

ARTICLE U-7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 44

ARTICLE U-8. DESSERTE PAR LES RESEAUX 45

PARTIE 2. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 46

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 48

ARTICLE 1AU - 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 48

ARTICLE 1AU - 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 53

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 54

ARTICLE 1AU - 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 54

ARTICLE 1AU - 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 59

ARTICLE 1AU - 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 67

ARTICLE 1AU - 6. STATIONNEMENT 69

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX 70

ARTICLE 1AU - 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 70

ARTICLE 1AU - 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX 71

PARTIE 3. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 72

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 74

ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 74

ARTICLE A-2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 78

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES BATIMENTS D'ACTIVITES AGRICOLES OU FORESTIERES 79

ARTICLE A-3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 79

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

ARTICLE A-4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 82

ARTICLE A-5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 88

ARTICLE A-6. STATIONNEMENT 89

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 90

ARTICLE A-7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 90

ARTICLE A-8. DESSERTE PAR LES RESEAUX 91

PARTIE 4. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N 92

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 95

ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE.....95

ARTICLE N-2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 100

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES..... 101

ARTICLE N-3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 101

ARTICLE N-4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 104

ARTICLE N-5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 109

ARTICLE N-6. STATIONNEMENT 110

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 111

ARTICLE N-7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 111

ARTICLE A-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX 112

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

INTRODUCTION

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

AVERTISSEMENT

Établir un règlement écrit de PLUi ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité), lui-même couplé aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (application en compatibilité).

Le PLUi propose ainsi pour l'ensemble de son territoire les OAP suivantes :

- 1 OAP thématique « mobilités »
- 1 OAP thématique « trames verte et bleue »
- 85 OAP sectorielles

Le règlement écrit s'inscrit dans l'arsenal des outils au service du projet, et comme les OAP thématiques, s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté de communes.

Sur l'ensemble du territoire :

Les zones naturelles (N) représentent 9,2% du territoire.

Les zones naturelles protégées (Np) représentent 42,3% du territoire

Les zones agricoles (A) représentent 33,3% du territoire

Les zones agricoles protégées (Ap) représentent 8,6% du territoire

Les zones urbanisées (Ua, Ub, Uc, Up, Uep, Ux, Ult, Uœno) représentent 6,3% du territoire

Les zones à urbaniser (1AUb, 1AUc, 1AUx, 1AUlt, 1AUep, 2AU, 2AUx) représentent moins de 0,3% du territoire

L'ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, Aux, Ap…). Cela permet d'avoir un texte court et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

- Que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinat[illegible] ;
- Comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions et des abords ;
- Comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles en annexe règlementaire ; ces nuanciers s'appliquent en conformité.

Les articles du code de l'urbanisme de référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2025, notamment ceux issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Dans le respect des art. R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le présent règlement écrit reprend les définitions du lexique national d'urbanisme prévu par l'art. R.111-1, et définit les termes en son absence. Le service instructeur est seul à même d'apporter les précisions nécessaires en cas de doute sur la définition d'un terme.

Dans le respect de l'art. R.151-13, « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. ».

Le présent règlement prend en compte la spécificité de certaines communes, ou de certains hameaux, et le précise distinctement dans son écriture. Par ailleurs, il applique l'art. L.152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

Dans le respect de l'art. R.151-11, et en l'absence de mention expresse, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant.

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLUi. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application, car il indique l'intérêt général défini par les élus pour décliner les règles.

Pour les pétitionnaires, il est possible de faire appel au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci pourra informer et guider les pétitionnaires dans leurs projets. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la mer),

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) peuvent aussi être mobilisés sur l'ensemble du territoire couvert par le présent PLUi et selon les enjeux du projet.

Le document écrit fixe les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en respectant la structure proposée par le code de l'urbanisme (art. R.151-27 à 151-50 du CU).

DISPOSITIONS ET REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1. Dispositions et règles communes

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir (cf. délibération de la communauté de communes sur l'ensemble des zones du PLUi).

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable (cf. délibération de la communauté de communes sur toutes les zones hormis les zones à vocation agricole).

Tout ravalement de façade ou toute réfection de toiture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Une partie des zones est incluse dans le périmètre d'une ou de plusieurs Servitudes d'Utilité Publique ou d'une prescription. Les règlements graphiques et écrits des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUi. Le règlement du PLUi respecte ces SUP. En application de l'article R.151-34, les documents graphiques font apparaître les secteurs soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), où le risque d'inondation justifie que les installations de toute nature, les plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols n'aggravent pas le risque ou ne mettent en péril des personnes ou des biens. Un indice « r » est ajouté à toutes zones soumises au PPRi.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation..

Dans le PLUi et en fonction des spécificités locales, une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme, peut permettre de déroger à cette interdiction

En application de l'article L.111-16, sous réserve que la décision ne compromette pas la bonne intégration architecturale ou paysagère, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer :

- À l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- À l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Les dispositifs, matériaux ou procédés de performances environnementales et énergétiques sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles particulières établies en zone A et N, conformément aux propositions de la CDPENAF, les annexes et extensions dans toutes zones ne doivent pas dépasser 50% de la surface de plancher initiale, en cas de dépassement, le projet est considéré comme une construction nouvelle.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités, à titre exceptionnel, en zone agricole et naturelle, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Selon leur localisation, les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone agricole et naturelle.

Des changements de destination de constructions ont été localisés, en zone agricole et naturelle, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Selon leur localisation, les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone agricole et naturelle

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, certains éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

2. Règle qualitative générale

Tout projet doit obligatoirement et prioritairement respecter :

→ La situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet, cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie,

→ La situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation,

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doivent être recherchés, hormis pour des projets à parti-pris architectural innovant.

Un projet est dit à parti-pris architectural innovant quand il propose une approche architecturale différente des approches traditionnelles ou communes, et qui est argumentée et justifiée par un professionnel de l'architecture. Elles sont autorisables sous réserve d'une intégration paysagère respectant la définition ci-dessous.

Définition de la notion d'intégration paysagère :

L'intégration paysagère est l'inscription d'un projet dans un paysage existant, au sens de « écrire avec », dans le respect des valeurs de ce paysage et en s'appuyant sur les critères paysagers spécifiques suivants :

a) Topographie et système de pente (écrire avec le relief) :

- Orientation / exposition
- Inscription dans la pente
- Articulation avec les volumes existants
- Gestion des points de vue et co-visibilités

b) Paysages alentours :

- Structure et composition des grandes lignes du paysage
- Qualité et ambiance des formes urbaines et de l'architecture existantes
- Géologie et histoire du paysage
- Ambiances du paysage rural et agricole
- Qualités et ambiances végétales singulières et locales

c) Motifs paysagers :

- Structure parcellaire,
- Qualité des limites parcellaires (murets, haies, cordons ou lisières boisés, fossés et noues, chemins et sentiers)
- Patrimoine vernaculaire bâti et non-bâti
- Espace non bâti et jardiné

3. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles, il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites, d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

4. Les destinations des constructions (cf. Tableau des destinations et sous-destinations)

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

Certains secteurs sont inscrits dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques et des sites patrimoniaux. Dans ces périmètres, en cas de co-visibilité, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé au titre des articles L.151-19, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à une autorisation d'urbanisme. Cette intervention doit être opérée dans le respect des principes architecturaux et paysagers ayant justifié sa protection.

Les règles du présent règlement qui rendraient impossibles la construction neuve, l'annexe, l'extension, la réfection, la réhabilitation, la rénovation de construction existante, nécessaire à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite, pourront être adaptées en termes d'implantation et d'ergonomie.

5. Les dispositifs relatifs aux EnR (Énergies Renouvelables).

Les installations des projets EnR et en particulier photovoltaïques seront prioritairement disposées en toiture des constructions déjà existantes, des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux, en ombrières de stationnements et en délaissés d'anciennes carrières ou friches industrielles avec une intégration paysagère et patrimoniale soignée.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés conformément à l'article L111-16 du Code l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques (titre II-livre VI du Code du Patrimoine), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) (titre III-livre VI du Code du Patrimoine), dans un site classé (articles L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), dans un périmètre délimité des abords (PDA).

6. Les dépôts

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions, installations et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes, de mobils homes, de camping-cars, de vans ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

7. Réseaux électriques

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

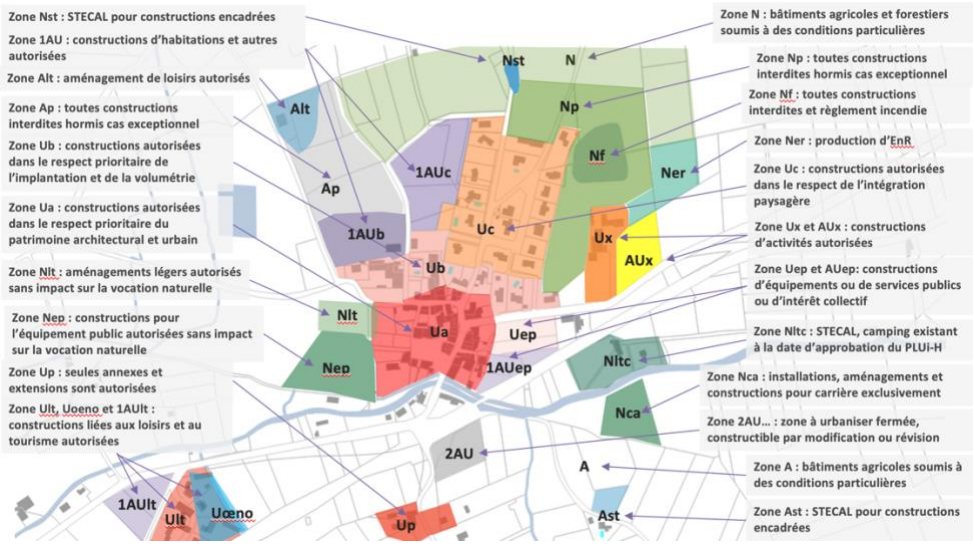
Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Les Zones du PLUi

1. Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUi

id	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Lieux de cultes
		g	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition
		e	Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. Illustration synthétique et indicative de [illegible] graphique



3. Éléments d'explication de la construction des zones du PLUi.

Le tableau ci-dessous précise pour chaque zone :

- Les typologies : ce sont les caractères géographiques et urbains généraux propres à chaque zone. Elles expliquent le « **quoi** » objectif, déterminé au moment du diagnostic, qui identifie la zone.
- Les valeurs : ce sont les caractéristiques qui déterminent la zone et qui en dégagent les enjeux propres à chacune. Elles expliquent le « **quoi** » subjectif, partagé par les élus et les acteurs, qui caractérise la zone.
- Les intentions : ce sont les ambitions identifiées pour chaque zone lors de la construction du PADD. C'est le « **pourquoi** » qui justifie les règles déclinées pour encadrer les constructions et aménagements dans chaque zone.
- Les modalités : ce sont les principaux éléments d'application des règles qu'il faut respecter pour atteindre les objectifs de préservation et d'encadrement en cohérence avec le PADD. C'est le « **comment** » qui explicite les choix opérés par les règles propres à chaque zone.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

	Typologies	Valeurs	Intentions	Modalités
Ua	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à très forte densité. Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Up	Zones urbaines anciennes et/ou patrimoniales à forte densité, à préserver de toute nouvelle urbanisation.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme, à préserver telle quelle.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Éviter l'urbanisation nouvelle pouvant dégrader ou remettre en cause la valeur de la zone. Permettre l'évolution du bâti existant.	Pour les annexes, extensions et changements de destination, respecter les caractères urbains existants. Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Ub	Zones urbaines anciennes et/ou polygéniques de moyenne densité. Faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et rechercher la densification raisonnée. Mélanger et améliorer les fonctions et les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations.
Uc	Zones urbaines résidentielles, pavillonnaires et récentes à faible densité.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Limiter l'étalement, densifier et améliorer le cadre d'habitat, mailler un réseau viaire interne et externe pour connecter aux centralités.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Uep	Zones d'activités, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ux	Zones d'activités d'intérêt communautaire. Autres zones d'activités existant à la date d'approbation du PLUi.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Favoriser la densification et le renouvellement. Stopper l'étalement. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers.	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ult	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique existantes.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externes. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Uœno	Secteurs occupés par un domaine viticole formant hameau ou corps de ferme important	Forte valeur agricole emblématique du territoire. Valeur de diversification et d'attractivité	Favoriser le développement oenotouristique et encadrer les constructions et installations en lien avec la valeur patrimoniale du secteur	Permettre les constructions et installations en lien avec la viticulture, portées éventuellement par d'autres que l'exploitant agricole du secteur
1AUb	Zones à urbaniser tendant vers une zone Ub. Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Étendre les secteurs Ub dans le respect de la forme urbaine et de l'amélioration des fonctionnements villageois	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUc	Zones à urbaniser tendant vers une zone Uc. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUx	Nouvelles zones d'activités économiques. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et/ou de résilience.	Permettre l'installation d'activités économiques. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
1AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Permettre le développement de ces zones exclusivement pour la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Soigner le l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
A	Zones à vocation agricole prioritaire.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique. Valeur paysagère.	Maintenir, développer, diversifier et transmettre l'activité agricole. Encadrer les constructions à usage agricole et exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause l'activité agricole. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ap	Zones agricoles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur paysagère, patrimoniale et/ou écologique.	Maintenir l'activité agricole en évitant le mitage des constructions et aménagement dans le respect des	Interdire le mitage. Éviter toute construction sauf intérêt agricole, ou collectif avéré. Limiter les annexes et extensions des constructions existantes

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

			terroirs agricoles. Préserver les enjeux paysagers et écologiques.	
Alt	Zones agricoles à vocation touristique.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique.	Permettre des constructions et aménagement à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les constructions, aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Ast	STECAL en zone agricole. Secteurs de taille et de capacité limitée des zones agricoles.	Forte valeur de respect de l'agriculture alentours	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relatif notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.
N	Zones à vocation naturelle prioritaire. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles ou forestiers, et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause le caractère naturel ou forestier. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Np	Zones naturelles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère. Forte valeur de patrimoine écologique et/ou de biodiversité.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier en évitant toute construction.	Interdire toutes constructions sauf intérêt collectif obligatoire et en évitant l'artificialisation excessive. Éviter les annexes et extensions des constructions existantes
Nlt	Zones naturelles à vocation touristique. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des aménagements légers et réversibles à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Nst	STECAL en zone naturelle. Secteur constructible de taille et de capacité limitée des zones naturelles.	Forte valeur de respect de l'environnement alentour	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relative notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Nca	Zones d'emprise des carrières actuelles selon le schéma régional des carrières.	Forte valeur de respect de l'environnement alentours. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.	Éviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation de carrière. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ner	Zones Naturelles définies pour accueillir de la production d'énergie renouvelable par photovoltaïsme	Forte valeur de respect de l'environnement alentour. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés d'intérêt collectif et limités à l'activité d'exploitation du photovoltaïque.	Eviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation du photovoltaïque. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Nep	Zones naturelles d'équipement public	Forte valeur de respect de l'environnement alentour. Valorisation raisonnée par équipements publics	Permettre des constructions et aménagements identifiés d'intérêt collectif et limités à des équipements publics ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone	Eviter toute autre destination que celle liée à l'équipement public. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Partie 1.REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Présentation :

Zones Ua, Ub, Uc, Ux, Ult, Uep, Up

Article **R 151-18** du code de l'urbanisme : la zone U ou urbaine délimite « les 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 ».

- **La zone Ua** correspond aux centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi qu'aux hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une très forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Ua, l'enjeu est de respecter les caractères urbains existants, de porter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects architecturaux, aux alignements.

- **La zone Up** correspond aux secteurs urbanisés présentant un enjeu patrimonial très fort. Le règlement ici vise à assurer le respect de l'aspect patrimonial ou architectural du secteur en évitant les nouvelles constructions, tout en maintenant le cadre de vie commun et l'évolution du bâti existant. Il peut s'appliquer sur des lotissements pour limiter les nouvelles constructions qui nuiraient au cadre de vie.

- **La zone Ub** correspond aux faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches et où les bâtiments sont issus de différentes générations, entre le 19ème siècle et aujourd'hui. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine. Sur la zone Ub, l'enjeu est de respecter les caractères urbains existants, favoriser la densification, prêter attention aux alignements, aux implantations.

- **La zone Uc** correspond aux quartiers plus récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires. Sur la zone Uc, l'objectif est de permettre une architecture plus commune ou innovante, de transition, de faciliter les modes doux et les espaces publics, de travailler les traitements d'unité paysagères des parcelles et lisières et d'améliorer le cadre d'habitat, le fonctionnement et les liens externes.

Pour ces 4 zones, le règlement vise à assurer :

→ Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
→ L'équilibre des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
→ La capacité de densification ou de restructuration du bâti tout en maintenant le cadre de vie commun ;
→ L'amélioration des fonctionnements de vie et de déplacements au sein de la zone.

- **La zone Ux** correspond aux zones urbanisées à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

→ Le maintien et la poursuite des activités existantes ;
→ L'installation en densification et remplacement d'activités nouvelles ;
→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
→ L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- **La zone Ult** correspond aux espaces urbanisés à vocation de loisirs et d'accueil touristiques sur lesquels les constructions et installations sont autorisées, pour permettre et/ou faire évoluer les activités.

Le règlement ici vise à assurer :

→ Le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;
→ La possibilité de constructions dans le cadre des activités de loisirs et de tourisme, sportif, ludique ou récréatif ;
→ L'intégration paysagère des constructions ;

- **La zone Uep** correspond aux espaces urbanisés à vocation d'équipement public. Il s'agit de foncier appartenant à la collectivité, bâti ou non, où seules les constructions d'intérêt collectif ou de services publics seront autorisées et encadrées.

Le règlement ici vise à assurer :

→ Le maintien et le renforcement de ces zones,
→ Le développement des équipements publics.

- **La zone Uœno correspond** aux espaces urbanisés à vocation de tourisme viticole sur lesquels les constructions et installations sont autorisées si elles sont en lien avec l'activité oenotouristique.

Le règlement ici vise à rassurer :

→ Le développement de l'activité œno-touristique
→ Le maintien et la diversification de l'activité viticole

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article U-1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à la limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage. Cette notion est définie précisément dans le lexique annexé à ce règlement, pour permettre une instruction des projets faisant respecter cette notion de « nuisance de voisinage ».

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes, de mobils homes, de camping-cars, de vans ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

3. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

- L'implantation d'éoliennes soumise à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de l'existence de couloirs migratoires de faunes volantes sur la totalité du territoire communautaire, de l'impact sur la sécurité publique ou sur les nuisances à proximité des habitations.
- En zone U (hors zone Uep, limité à 3ha), tout projet d'installation de panneaux solaires au sol pour de l'autoconsommation est autorisé dans la limite de 10% d'emprise de la parcelle, et d'une surface de 250m² maximum. Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la co-visibilité depuis le voisinage, afin de limiter son impact visuel (plantations…)

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réh
destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Up	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux	Zone Uep	Zone Uoeno	Zone Ult
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette extension ne doit pas dépasser 200m² et ne doit pas abriter d'animaux d'élevage. Cette extension ne doit pas entraîner de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine et portant atteinte au voisinage			interdit	interdit	Interdit	Autorisé	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Up	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux	Zone Uep	Zone Uoeno	Zone Ult
Habitation	Logement	autorisé	Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi	autorisé	Autorisé	interdit	interdit	interdit	interdit
	Hébergement	autorisé		autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	autorisé	interdit	autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage
	Restauration					Autorisé	interdit	autorisé	
	Commerce de gros	interdit	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé	Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé si l'activité est liée à l'œnotourisme	autorisé si l'activité est liée au tourisme ou aux loisirs
	Hôtels	autorisé		autorisé	Autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol	autorisé		autorisé si l'activité est liée au tourisme ou aux loisirs
	Autres hébergements touristiques	autorisé		autorisé	autorisé	interdit	interdit	autorisé	autorisé
	Cinéma	autorisé	Interdit	autorisé	interdit	autorisé	interdit	interdit	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Up	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux	Zone Uep	Zone Uoeno	Zone Ult
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé	Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi	Autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol	autorisé	autorisé	interdit	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage		Autorisé	autorisé	interdit	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé		Autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	interdit	interdit
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	autorisé	autorisé	Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi
	Équipement sportifs	autorisé	Interdit	Autorisé	autorisé	interdit	autorisé	autorisé	autorisé

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

	Lieux de cultes	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de bonne intégration architecturale et paysagère	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de bonne intégration architecturale et paysagère		Interdit	interdit	interdit	autorisé
	Autre équipement recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Up	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ux	Zone Uep	Zone Uoeno	Zone Ult
	Industrie	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage		Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m² d'emprise au sol	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	interdit
	Entrepôt		interdit				Interdit		Interdit
	Bureau	Autorisé	Seules les réhabilitations, les annexes et extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction initiale existante à la date d'approbation du PLUi	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol	Interdit	Interdit	Interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

Pour les linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et nonobstant les règles de l'article 1, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les sous-destinations suivantes :

- Commerces et activités de services :
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle,
  - Hôtels,
  - Cinéma,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salle d'art de spectacle
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »
  - Bureau,
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne,

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

REGLES CONCERNANT LA MESURE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une bonification de 1,50 m de hauteur pourra être accordée pour rattraper le dénivelé, sous réserve du maintien de la qualité architecturale du bâtiment et d'une intégration paysagère soignée.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles…)

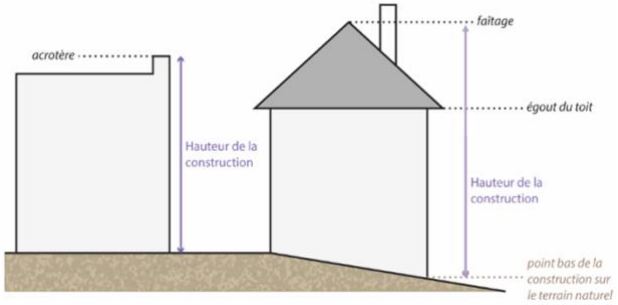


Schéma de principe indicatif

HAUTEUR AUTORISEE

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
11 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut pour les zones Ua centrales des communes de Cadillac, Podensac, Landiras, Cérons. 9 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut pour les autres zones Ua. Les surélévations de constructions existantes sont possibles sous réserve de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments voisins les plus hauts.	la hauteur des annexes et extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale	9 m ou la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute	9 m ou la hauteur des constructions voisines les plus hautes	non règlementé	non règlementé	9 m ou la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute	9 m ou la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tout projet doit obligatoirement s'inspirer :

- De la situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet. Cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie.
- De la situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation.
- De la typologie architecturale et de celle du village ou du hameau dans laquelle il s'inscrit.
- De l'ensemble paysager et de l'ambiance paysagère dans lequel il s'inscrit.

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doit être recherché. Les parcelles ou constructions voisines sont définies dans le schéma explicatif d'application indicative ci-dessous

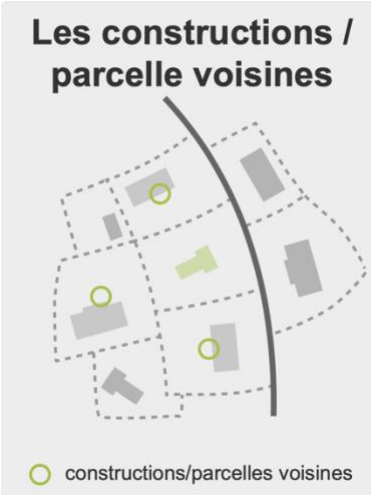


Schéma explicatif d'application de la notion de constructions voisines ou parcelles voisines par rapport au projet (bâtiment vert)

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

2. Occupation du terrain d'assiette

REGLES QUALITATIVES D'OCCUPATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 80%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%			Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 90%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 80%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 50%

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

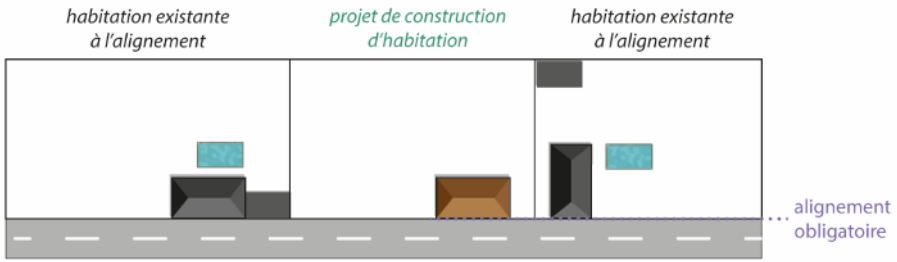
3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

REGLES QUALITATIVES D'IMPLANTATION

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les constructions de rang 1 doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 10 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles voisines.. En cas de division parcellaire ou de réalisations de plusieurs constructions sur l'unité foncière, l'accès à la voie publique devra être unique	Les constructions d'annexes ou d'extensions devront être implantées en tenant compte de leur rapport avec la construction principale. Dans tous les cas il sera recherché une harmonie urbaine en privilégiant l'alignement et des distances entre constructions réduites	Les constructions de rang 1 doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles voisines. En cas de division parcellaire ou de réalisations de plusieurs constructions sur l'unité foncière, l'accès à la voie publique devra être unique		Les constructions de rang 1 doivent être implantées à l'alignement ou au-delà de 3m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de préserver un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'îlots bâtis supplémentaires.			

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Schéma de principe indicatif : implantation à l'alignement obligatoire pour la construction principale



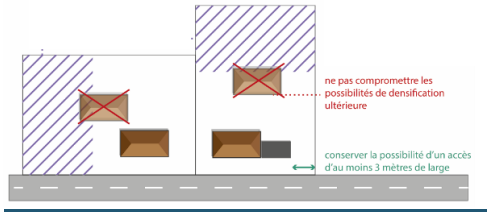


schéma de principe indicatif : recherche de densification a la parcelle

REGLES SPECIFIQUES (ALTERNATIVES ET DEROGATOIRES) : NEANT

MARGES DE RECUL LE LONG DES COURS D'EAU

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage du présent PLUi ou sur la carte des cours d'eau de la Gironde (DDTM 33). Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations et les incendies, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ;

- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport lies au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures. En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m. Cette distance s'apprécie entre les débords de toits et non le nu des façades. Dans tous les cas la distance entre des constructions sur propriété voisine ne peut être inférieure à 3m à partir des débords de toit.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

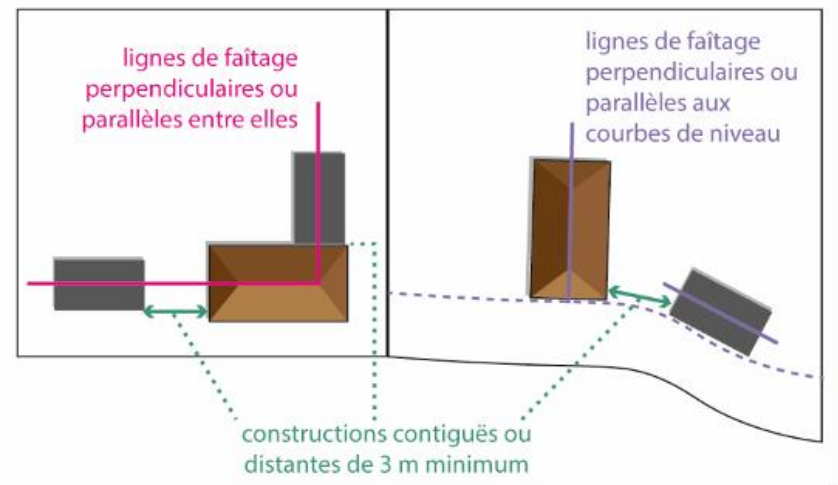
Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou liées (extensions), ou distantes de 3 m minimum à partir du nu des façades (annexes).

Les annexes doivent être implantées à 20 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable…)

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées

Schéma indicatif de composition de la construction et de ses annexes et extensions



Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

6. Gabarit des constructions

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

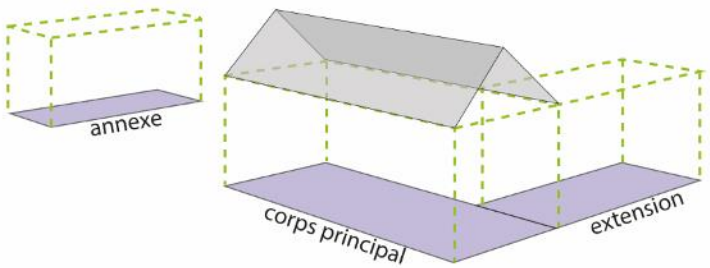
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle simple auquel peuvent se combiner les extensions et les autres constructions.

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes du voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur.

Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne gênent pas l'intégration de la construction dans la composition urbaine du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie pour respecter un alignement imposé, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration à la composition urbaine locale et à l'intégration paysagère du projet.

Schéma indicatif de respect du plan de base rectangle pour toutes constructions



7. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Les règles ci-dessus de l'article U3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.

- Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

- Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspects extérieurs)

1. Règles alternatives

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Sous réserve de respecter l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l'urbanisme. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique l'article R 111-23 du code de l'urbanisme ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

2. Réfection, réhabilitation, rénovation et extension des constructions existantes

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Les réhabilitations, rénovations et extensions des constructions existantes doivent être réalisées selon les règles architecturales des constructions existantes.

Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique ou en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est inévitable, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges…).

Les ouvertures devront s'inspirer des types d'ouverture des constructions traditionnelles existantes. Des ouvertures plus contemporaines pourront être autorisées.

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture.

Dans tous les cas, l'ajout de fenêtres de toit sera limité au strict nécessaire et dans la limite de 3 cumulées par pans de toiture.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

TOITURES

Aspect

Les toitures doivent être rénovées à l'identique ou en référence. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Ouverture

Disposition

L'ajout de fenêtres de toit est autorisé en respectant une composition harmonieuse sur le pan de toiture

Menuiserie-volet

Les menuiseries doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Autres : néant

FAÇADES

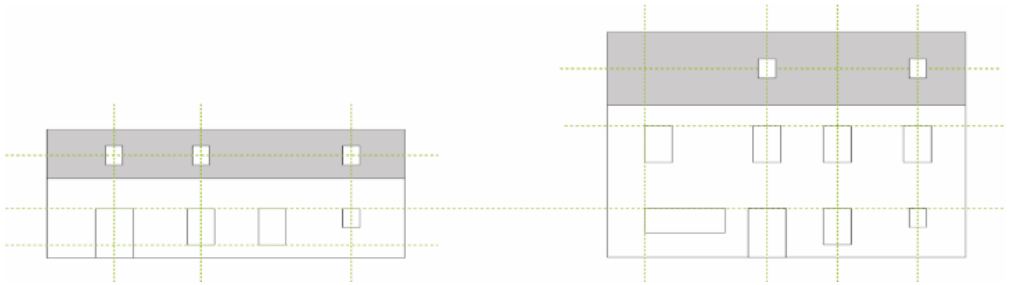
Aspect

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être traitées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée. Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est nécessaire, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges…).

Ouverture

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Schéma indicatif de composition des façades



Disposition

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture. Des ouvertures plus contemporaines et en lien avec le bioclimatisme pourront être autorisées.

Menuiserie-volet

Les menuiseries doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les panneaux en façade sont interdits		Les panneaux en façades sont interdits hormis s'ils sont intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.					

Autres

3. Nouvelles constructions

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

TOITURES

Aspect

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet. Hormis les toitures terrasses et plates, la toiture de la construction principale comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage. Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², les pentes de toits sont réalisées, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur. Le nuancier joint en annexe d'application conforme donne les détails des aspects à utiliser. Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates, les corps secondaires de la construction principales, les annexes et extensions. Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits. Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Les descentes de toits doivent respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades…). Pour tous les projets, seront privilégiées les toitures d'annexes de préférence en arrière du bâtiment non visibles de l'espace public.		Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet. Hormis les toitures terrasses et plates, la toiture de la construction principale comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage. Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², les pentes de toits sont réalisées avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur. Le nuancier joint en annexe d'application conforme donne les détails des aspects à utiliser. Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates, les corps secondaires de la construction principales, les annexes et extensions. Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits. Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Les descentes de toits doivent respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades…).					

Ouverture

Disposition

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les ouvertures sont traditionnellement plus hautes que larges, en référence au		La disposition des ouvertures devra respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical.					

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

bâti ancien. Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve de respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures.	

Menuiserie

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les dimensions et les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la toiture et les façades. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).		Les dimensions et les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la toiture. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).					

Volet

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les châssis des fenêtres de toit sont encastrés dans la toiture. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).							

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée.							

Autres : néant

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

FAÇADES

Aspect

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés. Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont interdites.		Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés. Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif . Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous	Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés. Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées.		

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

	réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées uniquement sur les corps secondaires de la construction principales, les extensions et les annexes.		

Ouverture

Disposition

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les ouvertures sont traditionnellement plus hautes que larges, en référence au bâti ancien. Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve de respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures.	La disposition des ouvertures devra respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical.						

Menuiserie

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les dimensions et les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la toiture et les façades. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).	Les dimensions et les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la toiture et les façades. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).						

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Volet

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).				Les volets roulants sont autorisés, Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).			

Eléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les panneaux en façade sont interdits		Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la façade dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent.					

Autres: néant

ELEMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Sur les autres façades, les climatiseurs doivent dans la mesure du possible être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie. Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir		Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, devront être encastrés ou habillés sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.		Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs doivent dans la mesure du possible être encastrés ou habillés d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.			

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.			

4. Installations et ouvrages

HAUTEUR

cas des éoliennes

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Interdites		autorisées jusqu'à 12 m de hauteur pour la production en autoconsommation de la construction					

cas des installations photovoltaïques

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
5 m de hauteur maximale. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'installations ou d'ouvrage de couverture ou d'ombrières photovoltaïques d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (parking, terrains de sports ou de jeux, cours d'école…)							

locaux techniques et aires de stockage

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
interdit		Non règlementé					

EMPRISE AU SOL

cas des éoliennes

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Interdit hormis celle dispensées d'autorisation d'urbanisme							

cas des installations photovoltaïques

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
limitée à la superficie nécessaire à l'autoconsommation de la construction et à la superficie du terrain d'assiette		autorisées jusqu'à 250 m² de superficie de panneaux en pose fixe ou mobile, en cas de projet issu d'une communauté énergétique (collectivité en maîtrise d'ouvrage) ce seuil est porté à 1000 m2.					

locaux techniques et aires de stockage

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
non règlementé		Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines					

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

ASPECT

cas des éoliennes

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Non règlementé		Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines					

cas des installations photovoltaïques

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Non règlementé		Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines					

locaux techniques et aires de stockage

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Non règlementé		Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines					

CAS DE TUNNELS ET BACHES AGRICOLES

5. Clôtures bâties

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés à l'identique, hormis pour dégager un accès à la parcelle.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article U5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article U5.

HAUTEUR

Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, d'1m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré. Ces compositions ne devront pas dépasser la hauteur totale maximale d'1,80 m.

Dans le cas de clôtures nouvelles entièrement maçonnées ou fermées, la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80m.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Uit
				En zone Ux, il est admis une hauteur maximale bâtie de 1,8 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.			

ASPECT

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent obligatoirement être enduits ou habillés sur les deux faces.

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier figurant en annexe.

En dehors des clôtures maçonnées, les clôtures peuvent également être réalisées en bois ou en alu.

Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombres, verte, grise ou noire. Les teintes vives sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les claustras, les canisses et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur

PORTAIL

l'aspect et la couleur des portails doit être conformes au nuancier figurant en annexe

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas d'OAP, l'implantation de haies végétales séparatives doit être prévue dans le cadre du projet, en bordure de zones construites (zone U) et en bordure des zones agricoles (zone A).

1. Traitement des espaces non-bâtis

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

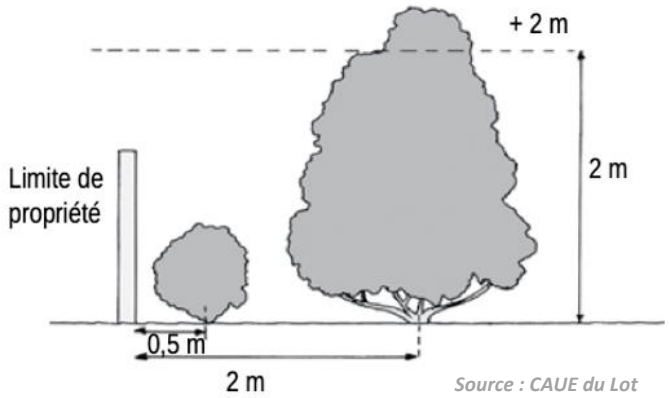
La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privée.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult



Source : CAUE du Lot

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible les haies seront conservées et entretenues.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

<table>
<tr><th>Ua</th><th>Up</th><th>Ub</th><th>Uc</th><th>Ux</th><th>Uep</th><th>Uœno</th><th>Ult</th></tr>
<tr><td colspan="2">Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l’unité foncière. Il est demandé de respecter la mesure du SDAGE ADOUR-GARONNE en mettant en œuvre un dispositif d’infiltration ou de stockage de l’eau pluviale dimensionné pour 3l/sec/ha. A défaut un système de récupération des eaux de pluie d’un minimum de 1000 litres est demandé dans l’autorisation d’urbanisme initiale.</td><td colspan="6">Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l’unité foncière. il est demandé de respecter la mesure du SDAGE ADOUR-GARONNE en mettant en œuvre un dispositif d’infiltration ou de stockage de l’eau pluviale dimensionné pour 3l/sec/ha. A défaut un système de récupération des eaux de pluie d’un minimum de 500 litres est demandé pour toute constructions principales, dans l’autorisation d’urbanisme initiale.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-6. Stationnement

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Nonobstant les règles ci-dessous, les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, doivent obligatoirement être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Des solutions de stationnement collective pourront être proposées éventuellement par la collectivité. Les garages sont comptés comme place de stationnement. Dans le cas d'une OAP le stationnement doit être prévu dans l'emprise de l'OAP. Dans le cas d'un projet collectif (logements ou établissement recevant du public) le stationnement des deux roues (vélo, moto, …) doit être prévu dans l'emprise du projet.							

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult
Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, avec au minimum 2 place de stationnement obligatoire, hors garage construit.				un minimum de 2 places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités d'accueil, commerciales ou artisanales. Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.		Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, avec au minimum 2 place de stationnement, hors garage construit. Un minimum de 2 places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités d'accueil, commerciales ou artisanales. Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U-7. Desserte par les voies publiques ou privées

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

La largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres

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

Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de voirie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article U-8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Gestion des eaux usées

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la règlementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système. L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire au dépôt du permis. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

3. Gestion des eaux pluviales

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE A 1 HA

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE OU EGALE A 1 HA

Les aménagements doivent être conformes à la règlementation, notamment en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

4. Réseaux électriques et téléphoniques

Ua	Up	Ub	Uc	Ux	Uep	Uœno	Ult

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Partie 2. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les 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 la zone AU est fermée,(indicé « 2AU ») 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.

1. **La zone 1AUb** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine.

Le règlement ici vise à assurer :

→ La greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;

→ Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;

→ La qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone.

2. **La zone 1AUc** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux et des villages ou des réseaux.

Le règlement ici vise à assurer :

→ La création de quartier résidentiel inclusif ;

→ Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;

→ Le respect de l'intégration paysagère ;

→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité.

3. **La zone 1AUx** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

→ L'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;

→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;

→ L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

4. **La zone 1AUep** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipement publics

Le règlement ici vis à assurer :

→ L'installation ou le renouvellement d'équipements publics

→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité

→ L'intégration paysagère de nouvelles constructions ou équipements

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1AU - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de l'activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes, de mobil-homes, de camping-cars, de vans ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

3. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

- L'implantation d'éoliennes soumise à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de l'existence de couloirs migratoires de faunes volantes sur la totalité du territoire communautaire, de l'impact sur la sécurité publique ou sur les nuisances à proximité des habitations.
- En zone U (hors zone Uep, limité à 3ha), tout projet d'installation de panneaux solaires au sol pour de l'autoconsommation est autorisé dans la limite de 10% d'emprise de la parcelle, et d'une surface de 250m² maximum. Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière au regarde de la co-visibilité depuis le voisinage afin de limiter son impact visuel (plantations…)
- Dans les autres cas, le porteur de projet devra déposer une déclaration de projet.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réh[illegible] destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone AUb	Zone AUc	Zone AUx	Zone AUep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit	interdit	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	interdit
Habitation	Logement	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Hébergement	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol	interdit
	Restauration	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	interdit
	Commerce de gros	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol	interdit
	Hôtels	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol	interdit
	Autres hébergements touristiques	autorisé	autorisé	interdit	interdit
	Cinéma	interdit	interdit	autorisé	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

Destination	Sous-destination	Zone AUb	Zone AUc	Zone AUx	Zone AUep
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol	interdit	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m2 d'emprise au sol et de ne pas entrainer de nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques incompatibles avec la vie urbaine ou portant atteinte au voisinage	autorisé	autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 500 m2 d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 500 m2 d'emprise au sol	interdit	autorisé
	Salle d'art et de spectacle	interdit	interdit	autorisé	autorisé
	Équipement sportifs	autorisé	autorisé	Interdit	autorisé
	Lieux de cultes	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autre équipement recevant du public	autorisé	autorisé	interdit	autorisé
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Entrepôt	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol	interdit
	Bureau	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous destinations inerdites ou autorisées pour chaque zone Aux. En cas de contradiction avec le [illegible] celui ci-dessous qui s'applique en dernier lieu, étant donné qu'il est adapté à chaque zone.

Destination	Sous-destination	1AUx – Arbanats	1AUx – Cérons/Illats	1AUx – Béguey	1AUx – Illats autoroute	1AUx - Landiras : Grand Chais	1AUx- Landiras : bourg	1AUx- Podensac : Les graves	1AUx- Preignac : La Piastre
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone à Urbaniser (1AU)

Destination	Sous-destination	1AUx – Arbanats	1AUx – Cérons/Illats	1AUx – Béguey	1AUx – Illats autoroute	1AUx - Landiras : Grand Chais	1AUx- Landiras : bourg	1AUx- Podensac : Les graves	1AUx- Preignac : La Piastre
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipement sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Lieux de cultes	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autre équipement recevant du public	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

Pour toutes les communes de la communauté de communes couvertes par le présent PLUi, la destination commerciale est autorisée sur la zone AU avec les limites indiquées dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

REGLES CONCERNANT LA MESURE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une bonification de 1,50 m de hauteur pourra être accordée pour rattraper le dénivelé, sous réserve du maintien de la qualité architecturale du bâtiment et d'une intégration paysagère soignée.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles…)

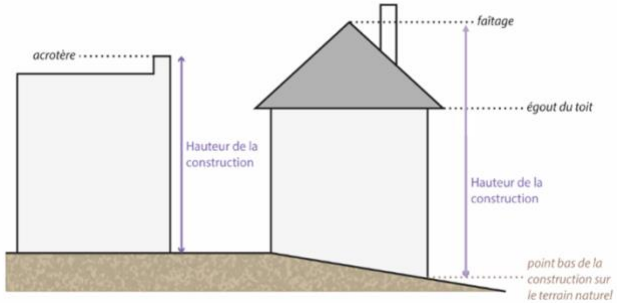


Schéma de principe indicatif

HAUTEUR AUTORISEE

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
10 m ou la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut	9 m ou la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut		

Tout projet doit obligatoirement s'inspirer :

- De la situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet. Cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie.
- De la situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation.
- De la typologie architecturale et de celle du village ou du hameau dans laquelle il s'inscrit.
- De l'ensemble paysager et de l'ambiance paysagère dans lequel il s'inscrit.

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doit être recherché. Les parcelles ou constructions voisines sont définies dans le schéma explicatif d'application indicative ci-dessous

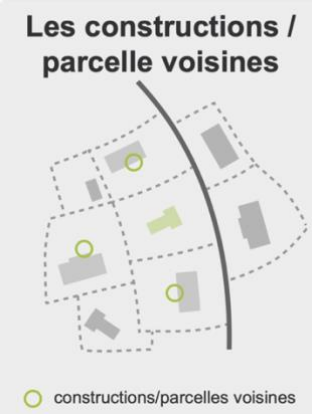


Schéma explicatif d'application de la notion de constructions voisines ou parcelles voisines par rapport au projet (bâtiment vert)

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

2. Occupation du terrain d'assiette

REGLES QUALITATIVES D'OCCUPATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 90%	Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 80%

3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

REGLES QUALITATIVES D'IMPLANTATION

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Les constructions de rang 1 doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles voisines. En cas de division parcellaire ou de réalisations de plusieurs constructions sur l'unité foncière, l'accès à la voie publique devra être unique		Les constructions de rang 1 doivent être implantées à l'alignement ou au-delà de 3m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de préserver un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'îlots bâtis supplémentaires.	

Schéma de principe indicatif : implantation à l'alignement obligatoire pour la construction principale

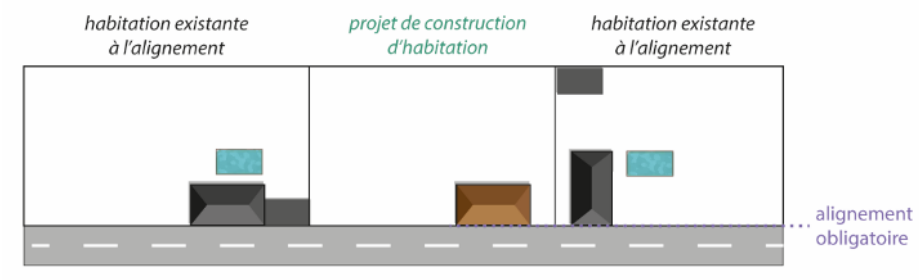
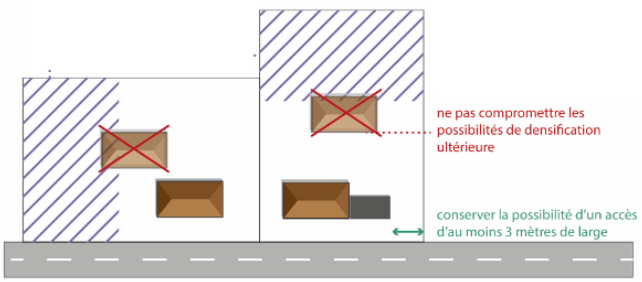


Schéma de principe indicatif : recherche de densification à la parcelle



Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

REGLES SPECIFIQUES (ALTERNATIVES ET DEROGATOIRES) : NEANT

MARGES DE RECUL LE LONG DES COURS D'EAU

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage du présent PLUi ou sur la carte des cours d'eau de la Gironde (DDTM 33). Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations et les incendies, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ;

- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport lies au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures. En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

Cette distance s'apprécie entre les débords de toit et non le nu des façades. Dans tous les cas la distance entre des constructions sur propriété voisine ne peut être inférieure à 3m à partir des débords de toit.

Le recul par rapport aux zones agricoles doit être d'une distance minimale de 20 mètres. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite à 10 mètres dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation continu (bosquet, haie arborée dense à plusieurs strates, merlon paysager…) d'au moins 5 mètres d'emprise, permet de maîtriser les conflits d'usage.)

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou liées (extensions), ou distantes de 3 m minimum à partir du nu des façades (annexes).

Les annexes doivent être implantées à 20 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable…)

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées

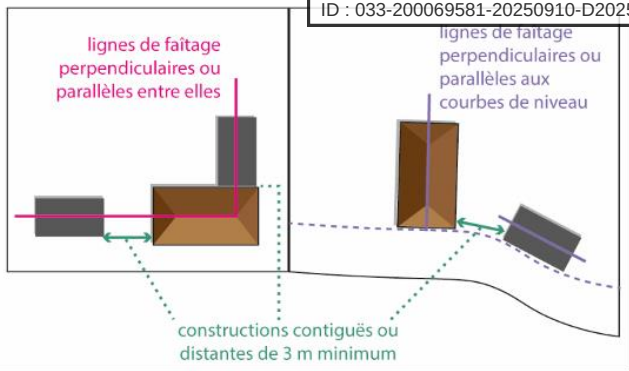


Schéma indicatif de composition de la construction et de ses annexes et extensions

6. Gabarit des constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle simple auquel peuvent se combiner les extensions et les autres constructions.

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes du voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur.

Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne gênent pas l'intégration de la construction dans la composition urbaine du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie pour respecter un alignement imposé, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration à la composition urbaine locale et à l'intégration paysagère du projet.

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur.

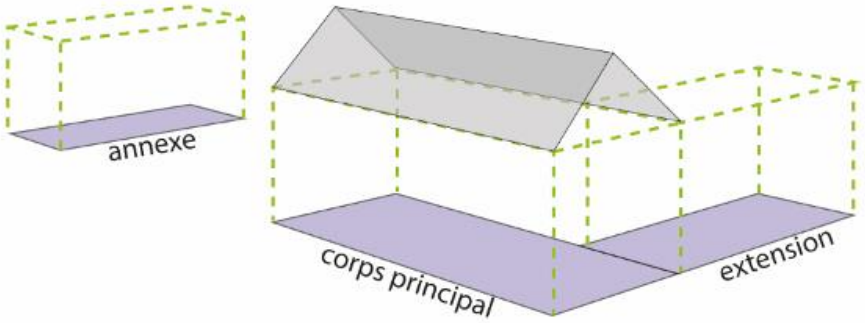


Schéma indicatif de respect du plan de base rectangle pour toute construction

7. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Les règles ci-dessus de l'article AU3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.

- Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

- Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Sous réserve de respecter l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l'urbanisme. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique l'article R 111-23 du code de l'urbanisme ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

2. Réfection ; réhabilitation, rénovation et extensions des constructions existantes

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Les réhabilitations, rénovations et extensions des constructions existantes doivent être réalisées selon les règles architecturales des constructions existantes.

Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique ou en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est inévitable, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges…).

Les ouvertures devront s'inspirer des types d'ouverture des constructions traditionnelles existantes. Des ouvertures plus contemporaines pourront être autorisées.

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture.

Dans tous les cas, l'ajout de fenêtres de toit sera limité au strict nécessaire et dans la limite de 3 par pans de toiture.

TOITURES

Aspect

Les toitures doivent être rénovées à l'identique ou en référence. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Ouverture

Disposition

L'ajout de fenêtres de toit est autorisé en respectant une composition harmonieuse sur le pan de toiture

Menuiserie - volet

Les menuiseries doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Pour les constructions neuves, les panneaux photovoltaïques et thermiques seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Autres : néant

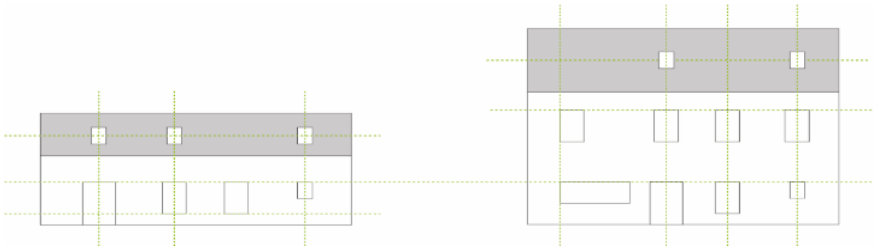
FAÇADES

Aspect

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être traitées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée. Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est nécessaire, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges…).

Ouverture

Schéma indicatif de composition des façades



Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Disposition

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture. Des ouvertures plus contemporaines et en lien avec le bioclimatisme pourront être autorisées.

Menuiserie-volet

Les menuiseries doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux en façades sont interdits hormis s'ils sont intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Autres

3. Nouvelles constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS : NEANT

TOITURES

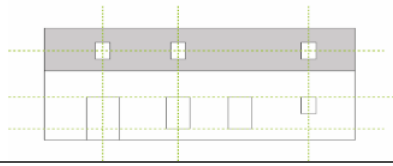
Aspect

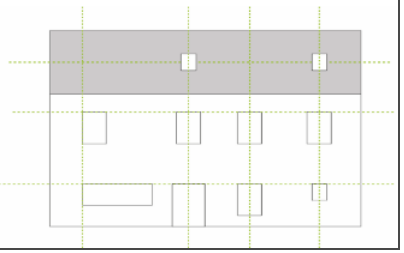
Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet. Hormis les toitures terrasses et plates, la toiture de la construction principale comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage. Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², les pentes de toits sont réalisées avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur. Le nuancier joint en annexe d'application conforme donne les détails des aspects à utiliser. Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates, les corps secondaires de la construction principales, les annexes et extensions. Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits. Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Les descentes de toits doivent respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades…).

Ouverture

Disposition

La disposition des ouvertures devra respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical.





Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Menuiserie – Volet

Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les châssis des fenêtres de toit sont encastrés dans la toiture.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée.

Autres : néant

FAÇADES

Aspect

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés. Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. L'aspect des façades bois doit être lisse	Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés. Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées.		

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

(platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées uniquement sur les corps secondaires de la construction principales, les extensions et les annexes.	

Ouverture

Disposition

La disposition des ouvertures devra respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et/ou vertical.

Menuiseries

Les dimensions et les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec les façades.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).

Volet

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).		Les volets roulants sont autorisés, Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe nuancier d'application conforme).	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux photovoltaïques seront posés en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la façade dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent.

Autres : néant

ELEMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, devront être encastrés ou habillés sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les antennes de téléphonie mobile sont interdites Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.		Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs doivent dans la mesure du possible être encastrés ou habillés d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades.	

4. Installations et ouvrages

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

IMPLANTATION / HAUTEUR

Cas des éoliennes

Autorisées jusqu'à 12 m de hauteur pour la production en autoconsommation de la construction

Cas des installations photovoltaïques

Pour les installations de panneaux PV au sol (hors toiture de construction) : 5 m de hauteur maximale. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'installations ou d'ouvrage de couverture ou d'ombrières photovoltaïques d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (parking, terrains de sports ou de jeux, cours d'école…).

locaux techniques et aires de stockage

EMPRISE AU SOL

Cas des éoliennes : néant

Cas des installations photovoltaïques

autorisées jusqu'à 250 m2 de superficie de panneaux en pose fixe ou mobile

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Locaux techniques et aires de stockage : néant

ASPECT

Cas des éoliennes

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Cas des installations photovoltaïques

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Locaux techniques et aires de stockage

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

CAS DE TUNNELS ET BACHES AGRICOLES : NEANT

5. Clôtures bâties

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés, hormis pour dégager un accès à la parcelle.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, Sauf solution plus pertinente estimée au cas par cas par l'autorité compétente, il est imposée l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article U5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article AU5.

HAUTEUR

Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, d'1m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m maximum sans dépasser la hauteur totale maximale d'1,8m sur les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques et 1,8m sur les clôtures latérales de limites de parcelles.

Dans le cas de clôtures entièrement maçonnées ou fermées, la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1m60. Dans tous les cas, les hauteurs sont soumises au code civil.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
		En zone Ux, il est admis une hauteur maximale bâtie de 1,8 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

ASPECT

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent obligatoirement être enduits ou habillés sur les deux faces.

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier figurant en annexe.

En dehors des clôtures maçonnées, les clôtures peuvent également être réalisées en bois ou en alu.

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombres, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les claustras, les canisses et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur

PORTAIL

L'aspect et la couleur des portails doit être conformes au nuancier figurant en annexe

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. Traitement des espaces non-bâtis

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

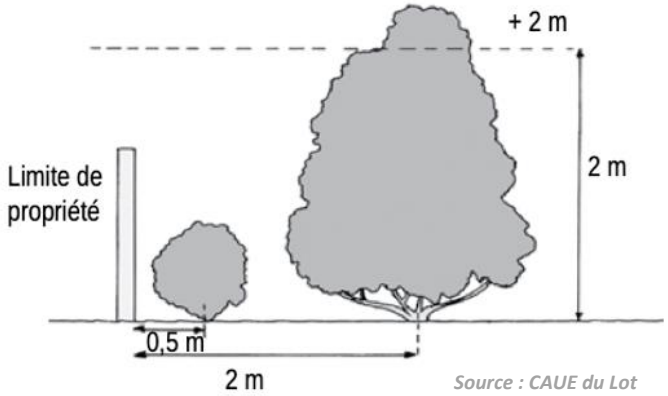
La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privée.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep



Source : CAUE du Lot

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible les haies seront conservées et entretenues.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière. Il est demandé de respecter la mesure du SDAGE ADOUR-GARONNE en mettant en œuvre un dispositif d'infiltration ou de stockage de l'eau pluviale dimensionné pour 3l/sec/ha. A défaut, Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire, et doit apparaître dans l'autorisation d'urbanisme initiale. Pour les nouvelles constructions, les cuves de récupération des eaux de pluie devront être fermées pour des raisons sanitaires et pourront être enterrées. En extérieur, elles devront être intégrées dans le paysage (plantation de haies arbustives, bardage bois etc.). Le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.			
Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés : -La surface conservée perméable pourra être laissée en pleine terre, en herbe, végétalisée ou sous forme de verger ou de potager. Ce pourcentage de surface perméable conservée pourra être adapté si les principes des OAP le précisent.			

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 6. Stationnement

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep
Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, lorsqu'elles sont demandées, doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Des solutions de stationnement collective pourront être proposées. Les garages sont comptés comme place de stationnement. Dans le cas d'un projet collectif (logements ou établissement recevant du public) le stationnement des deux roues (vélo, moto, …) devra être prévu dans l'emprise du projet.			
1AUb	**1AUc**	**1AUx**	**1AUep**
Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, avec au minimum 2 place de stationnement, hors garage construit.		Un minimum de 2 places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités commerciales ou artisanales. Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU - 7. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUb	1AUc	1AUx	1AUep

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

La largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres

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

Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de voirie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article 1AU - 8. Desserte par les réseaux

5. Alimentation en eau potable

AUb	AUc	Aux	AUep

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6. Gestion des eaux usées

AUb	AUc	Aux	AUep

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la règlementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système. L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire au dépôt du permis. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

7. Gestion des eaux pluviales

AUb	AUc	Aux	AUep

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE A 1 HA

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval. Le ruissellement des eaux pluviales des voies d'accès vers les voiries et emprises publiques doit être évité.

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE OU EGALE A 1 HA

Les aménagements doivent être conformes à la règlementation, notamment en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

8. Réseaux électriques et téléphoniques

AUb	AUc	Aux	AUep

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Partie 3.REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Article **R 151-22** du code de l'urbanisme : la zone A ou agricole délimite *« les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »*.

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

3° Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont justifiés quand ils permettent de :

- Participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles ou forestières, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant non encore exploitant ;
- Réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant la création de logements dans un hameau isolé à la population vieillissante ;
- Développer une économie présentielle ou un tourisme respectueux et durable, par exemple en ciblant les lieux de constructions d'accueil touristique ou d'installation artisanale de proximité.

1. **La zone A** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur agronomique, biologique ou économique.

Le règlement ici vise à :

→ Protéger l'espace agricole ;
→ Favoriser le maintien et la reprise de l'exploitation agricole ;
→ Encadrer l'intégration paysagère des constructions comme un atout de mise en valeur du territoire ;
→ Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. **La zone Ap** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement ici vise à :

→ Protéger l'espace agricole ;
→ Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques ;
→ Limiter l'artificialisation des sols ;
→ Encadrer l'évolution du bâti existant.

3. **La zone Alt** correspond aux secteurs agricoles à vocation de loisirs et de tourisme

Le règlement ici vise à :

→ Protéger l'espace agricole ;
→ Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

4. **La zone Ast** correspond aux secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée, pour diversifier, pérenniser ou transmettre l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause le caractère agricole de la zone, pour permettre des constructions répondant aux orientations du PADD (développement économique et touristique, projets particuliers d'équipements…).

Le règlement ici vise à :

→ protéger l'espace agricole ;
→ encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
→ limiter la surface de plancher pour modérer l'artificialisation des sols ;
→ encadrer l'évolution du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article A-1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes, de mobils homes, de camping-cars, de vans ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

2. Pour toute extension et annexes de bâtiments d'habitations existants

Les extensions sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser 250m² cumulée.

Les annexes sont autorisées dans la limite 50m² pour garages et abris de jardin et 80m² pour les piscines. 4 annexes maximum sont autorisées par terrain d'assiette. Elles devront se situer à 30m maximum de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. En zone Ap cette distance sera de 20m.

3. Pour tout changement de destination des constructions existantes

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et qu'il se situe à une distance de 10m minimum d'une parcelle agricole en exploitation (comptée entre le bâtiment et la limite parcellaire). Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de l'activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

4. Pour tout secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Chaque STECAL est zoné Ast et est délimité au plus précis. Il est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Une surface d'emprise au sol maximale est indiquée pour chaque STECAL, dans la fiche annexée au présent règlement, et de fait d'application conforme. Ainsi à la date d'approbation du PLUi, les autorisations d'urbanisme cumulées ne pourront dépasser l'emprise au sol précisée pour chaque STECAL dans les fiches STECAL d'application conforme en annexe au règlement écrit.

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de l'activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

5. Pour tout projet d'agrivoltaïsme

Pour tout projet d'agrivoltaïsme le porteur de projet devra démontrer les éléments suivants :

- Le porteur de projet est agriculteur reconnu en tant que tel
- Le projet est nécessaire à l'exploitation agricole
- Les caractéristiques techniques et l'aspect extérieur de la construction projetée sont justifiés
- La localisation du projet est justifiée
- Le projet doit s'insérer dans son environnement et dans le paysage

6. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Tout projet d'EnR au sol pour de l'autoconsommation ou une communauté énergétique, non soumis à dépôt d'un permis de construire avec évaluation environnementale, est autorisé dans une limite d'1 ha d'emprise totale.

Le photovoltaïque sur toiture est autorisé.

En dehors des projets d'énergies renouvelables dédiés à l'autoconsommation ou des communautés énergétiques définies par décret, les projets EnR devront être implantés à plus de 100 mètres des bâtiments à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, existants à la date d'approbation du présent PLUi.

Dans tous les cas, la pose de panneaux photovoltaïques ou autre installation ne devront pas porter atteinte aux espaces naturels, agricoles et aux paysages et bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Destination	Sous-destination	Zone A	Zone Ap	Zone Alt	Zone Ass
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	autorisé	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction ou installation soit au maximum à 100m d'un point d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction ou installation soit au maximum à 30m d'un point d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi	autorisé
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	autorisé
Habitation	Logement	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	autorisé
	Hébergement	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination, ainsi que les hébergements constituant le prolongement de l'acte de production agricole	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination, ainsi que les hébergements constituant le prolongement de l'acte de production agricole	autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu
	Restauration	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu
	Commerce de gros	interdit	interdit	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiquée en annexe règlementaire et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu
	Hôtels	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	
	Autres hébergements touristiques	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Destination	Sous-destination	Zone A	Zone Ap	Zone Alt	
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	interdit	interdit	interdit	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m² d'emprise au sol, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu			
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit	interdit	interdit	interdit
	Salle d'art et de spectacle	interdit	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu
	Équipement sportifs	Autorisé seulement pour les installations légères types parcours de santé, cheminement aménagé et signalétique, accrobranche, ainsi que les carrelets, palombières et installations cynégétiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité agricole, écologique ou paysagère du lieu			autorisé
	Lieux de cultes	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autre équipement recevant du public	autorisé	interdit	interdit	autorisé
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	interdit	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entraîner de nuisances ou d 'impacts négatifs sur le fonctionnement agricole du lieu
	Entrepôt	interdit	interdit	interdit	
	Bureau	interdit	interdit	interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-2.Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DEDIES A L'ACTIVITES AGRICOLES

Dans le cas d'une construction autre qu'agricole, et pour les logements de fonction, leurs annexes ou extension, se reporter aux règles de la zone Ub.

Article A-3.Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

A	Ap	Alt	Ast

REGLES CONCERNANT LA MESURE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une bonification de 1,50 m de hauteur pourra être accordée pour rattraper le dénivelé, sous réserve du maintien de la qualité architecturale du bâtiment et d'une intégration paysagère soignée.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles…)

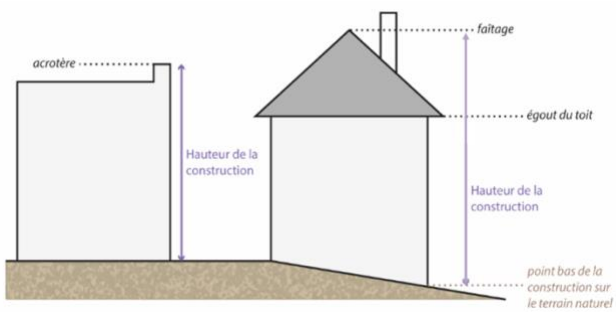


Schéma de principe indicatif

HAUTEUR AUTORISEE

La hauteur d'une construction à usage agricole, au faîtage et/ou l'acrotère, ne doit pas excéder 20 m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. La hauteur des constructions autorisées en Ast est de 12m maximum

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle, hormis en zone Ap mais devront quand même faire preuve d'une bonne intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

2. Occupation du terrain d'assiette

A	Ap	Alt	Ast

REGLES QUALITATIVES D'OCCUPATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%.

3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

A	Ap	Alt	Ast

REGLES QUALITATIVES D'IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au minimum à 3 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions harmonieux (type « corps de ferme »).
en cas d'impossibilité (contraintes topographique, technique ou fonctionnelle), il sera recherché le fait de modérer l'artificialisation excessive du terrain d'assiette.

REGLES SPECIFIQUES (ALTERNATIVES ET DEROGATOIRES)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales.

-Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

-En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité.

MARGES DE RECUL LE LONG DES COURS D'EAU

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage du présent PLUi ou sur la carte des cours d'eau de la Gironde (DDTM 33). Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations et les incendies, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydroélectriques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ;

- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A	Ap	Alt	Ast
Non règlementé			

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A	Ap	Alt	Ast
Non règlementé			

6. Gabarit des constructions

A	Ap	Alt	Ast

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et s'intégrer dans le paysage proche du secteur.

Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause l'intégration soignée dans le paysage proche du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration soignée dans le paysage proche du secteur.

7. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

A	Ap	Alt	Ast

Les règles ci-dessus de l'article A3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

- Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-4.Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives

A	Ap	Alt	Ast

Sous réserve de respecter l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l'urbanisme. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique l'article R 111-23 du code de l'urbanisme ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

2. Réfection ; réhabilitation, rénovation et extensions des constructions existantes

A	Ap	Alt	Ast

TOITURES

Les toitures ouvertures, menuiseries et volets de toiture doivent être rénovées à l'identique ou en référence *aux toitures traditionnelles ((couverture à joint croisé)*. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Autres : néant

FAÇADES

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves. Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est nécessaire, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur. La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

des façades ou de la toiture. Des ouvertures plus contemporaines et en lien avec le bioclimatisme pourront être autorisées. Les menuiseries doivent être renouvelées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves.

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux en façade sont interdits.

Autres: néant

3. Nouvelles constructions

A	Ap	Alt	Ast

IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

Les implantations doivent s'inscrire dans la topographie et la configuration du terrain de telle sorte à limiter l'impact paysager. Les terrassements doivent être limités au maximum et respecter la règle d'équivalence déblai/remblai (50/50) afin de limiter à la fois le creusement et l'impact paysager. Les terrassements en roche vive ou couvert de bâche plastique non végétalisée sont interdits.

TOITURES

LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS DOIVENT ETRE SIMPLES ET SE REFERER AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES (PENTE ET ASPECT) CONNUS SUR LE SECTEUR ET QUALITATIVES. HORMIS LES TOITURES TERRASSES ET PLATES, LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE COMPORTE AU MOINS DEUX PANS DE TOIT NON DECALES AU FAITAGE. LES MATERIAUX DE COUVERTURES TYPES BACS ACIER OU MODULES EN ZINC SONT AUTORISES. LES TEINTES DOIVENT RESPECTER LE NUANCIER CONFORME JOINT EN ANNEXE DU PRESENT REGLEMENT. LES TONS CLAIRS, TRANSLUCIDES ET VIFS SONT INTERDITS. LES DEBORDS DE TOIT SONT OBLIGATOIRES, À L'EXCEPTION DES TOITURES REALISEES EN LIMITE SEPARATIVE ET EN PIGNON. LES DESCENTES DE TOITS DOIVENT RESPECTER L'HARMONIE D'ENSEMBLE DE LA CONSTRUCTION ET DE SES COMPOSANTES (VOLETS, MENUISERIES, FAÇADES…).

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux en façade sont interdits.

Autres : néant

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

FAÇADES

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules sont autorisés les aspects mats et/ou patinés.

Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de construction. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées.

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la façade dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme d'auvent

Autres : néant

ÉLEMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment d'exploitation (climatiseur, coffret électrique, silos…) devront également être traités dans un souci d'intégration paysagère maximale.

4. Installations et ouvrages

A	Ap	Alt	Ast

IMPLANTATION / HAUTEUR

Cas des éoliennes

Autorisées jusqu'à 12 m de hauteur pour la production en autoconsommation de la construction

Cas des antennes de téléphonie mobile

Il est imposé une intégration soignée lors de l'installation des antennes de téléphonie, et il est recommandé la mutualisation des opérateurs sur une même antenne

Cas des installations photovoltaïques

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 : soit 1,10 m minimum de hauteur au point bas.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

A	Ap	Alt	Ast
Un point de toute installation d'agrivoltaïsme devra être à moins de 100 m d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi. Toute installation d'agrivoltaïsme au sol ne devra pas dépasser 10ha maximum, cumulés ou d'un seul tenant par exploitation agricole, tout construction accueillant une installation d'agrivoltaïsme en toiture ne devra pas dépasser 2000 m² d'emprise au sol.			interdit

Locaux techniques et aires de stockage

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

EMPRISE AU SOL

Cas des éoliennes : néant

Cas des installations photovoltaïques

Tout projet d'EnR au sol pour de l'autoconsommation ou une communauté énergétique, non soumis à dépôt d'un permis de construire avec évaluation environnementale, est autorisé dans une limite d'1 ha d'emprise totale

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023

Les installations de centrales photovoltaïques sont interdites sur les zones d'AOC viticoles ainsi que sur les communes de la rive droite de la Garonne

Les installations agrivoltaïques au sol sont autorisées dans une limite d'emprise de 10 ha d'un seul tenant ou cumulé par exploitation. Toute construction accueillant une installation d'agrivoltaïsme en toiture ne devra pas dépasser 2000 m² d'emprise au sol.

Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

ASPECT

Cas des éoliennes

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Cas des installations photovoltaïques

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 ; clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée ; absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Locaux techniques et aires de stockage

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

CAS DE TUNNELS ET BACHES AGRICOLES

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les bâches peuvent être transparentes.

Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

5. Clôtures bâties

A	Ap	Alt	Ast

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés, hormis pour dégager un accès à la parcelle.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article A5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article AU5.

HAUTEUR

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone A et la zone U ou AU, ou le long des voies et emprises publiques existantes ou à créer, la hauteur maximale de la structure bâtie ou grillagée est de 1,80 m.

ASPECT

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent obligatoirement être enduits ou habillés sur les deux faces.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier figurant en annexe.

L'aspect plastique est proscrit.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombres, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les claustras, les canisses et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs, leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur

PORTAIL: NEANT

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-5.Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. Traitement des espaces non-bâtis

A	Ap	Alt	Ast

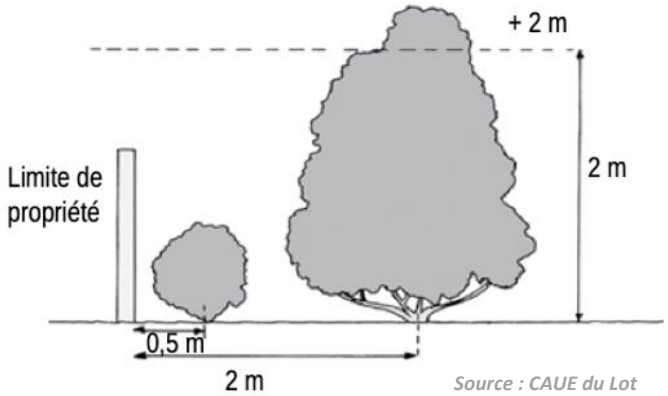
La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privée.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

A	Ap	Alt	Ast



Source : CAUE du Lot

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible les haies seront conservées et entretenues.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

A	Ap	Alt	Ast

Article A-6.Stationnement

A	Ap	Alt	Ast

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.

Pour l'habitation, le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-7.Desserte par les voies publiques ou privées

A	Ap	Alt	Ast
Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès : - correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés, - adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, - accessible aux personnes à mobilité réduite. La largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de voirie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.			

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-8.Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

A	Ap	Alt	Ast

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Gestion des eaux usées

A	Ap	Alt	Ast

3. Gestion des eaux pluviales

A	Ap	Alt	Ast

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE A 1 HA

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE OU EGALE A 1 HA

Les aménagements doivent être conformes à la règlementation, notamment en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

4. Réseaux électriques et téléphoniques

A	Ap	Alt	Ast

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Partie 4.REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Article **R 151-24** du code de l'urbanisme : *« la zone N ou naturelle délimite « les 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 ».

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont particulièrement justifiés quand ils permettent de :

- Participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant ;
- Réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant l'installation d'une construction à usage d'habitation dans un hameau isolé à la population vieillissante ;

1. **La zone N** correspond aux secteurs naturels et forestiers.

<u>Le règlement ici vise à :</u>

→ Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
→ Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques comme un atout de mise en valeur du territoire
→ Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. **La zone Np** correspond aux secteurs naturels et forestiers à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

<u>Le règlement ici vise à :</u>

→ Protéger l'espace naturel et forestier à proximité de la trame verte et bleue ;
→ Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
→ Eviter l'artificialisation des sols.

3. **La zone Nlt** correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs et de tourisme

<u>Le règlement ici vise à :</u>

→ Protéger les espaces naturels
→ Permettre les aménagements et constructions légères et réversibles à vocation touristique ou ludique
→ Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant

4. **La zone Nca-act** correspond aux secteurs identifiés dans le schéma régional des carrières

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Le règlement ici vise à permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.

5. **La zone Nca-ext** correspond aux secteurs en cours d'instruction et prochainement dans le schéma régional des carrières

Le règlement ici vise à permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.

6. **La zone Nep** correspond aux secteurs naturels à vocation d'équipements publics

Le règlement ici vise à :

→ Protéger les espaces naturels
→ Permettre les constructions, aménagements et installations à vocation d'intérêt collectif ou de service public.
→ Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques

7. **La zone Nst** correspond aux secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée

Le règlement ici vise à :

→ Protéger les espaces naturels
→ Permettre et encadrer certaines constructions sans porter atteinte aux espaces naturels.

8. **La zone Ner** correspond aux secteurs destinés à accueillir de la production d'énergie renouvelable

Le règlement ici vise à ne permettre que des constructions, installations et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation des énergies renouvelables. L'objectif est de protéger et préserver l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue afin d'encadrer l'insertion paysagère des unités de production.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes, de mobils homes, de camping-cars, de vans ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Les extensions et annexes des constructions existantes sont possibles, dans la limite maximale de 30% supplémentaire cumulé de la surface d'emprise au sol initiale de la construction existante, et à 30m maximum de celle-ci.

3. Pour tout changement de destination de constructions existantes

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et forestière. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de l'activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

4. Pour tout secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Le STECAL est zoné Nst et est délimité au plus précis. Il est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité écologique du secteur. Une surface d'emprise au sol est indiquée pour chaque STECAL, dans la fiche annexée au présent règlement, et de fait d'application conforme. Ainsi à la date d'approbation du PLUi, les autorisations d'urbanisme cumulées ne pourront dépasser l'emprise au sol précisée pour chaque STECAL dans les fiches STECAL d'application conforme en annexe au règlement écrit. Les projets de STECAL sont soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Tout programme de création de logements devra comporter pour tous ses logements, 3 pièces minimum et 50 m2 de superficie minimale de plancher.

Tout programme de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements conventionnés.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tout projet de construction oui programme de logements doit prévoir, sur le terrain d'assiette et au moment de l'autorisation d'urbanisme initiale concernée, un espace adapté et intégré au bâti ou aux aménagements extérieurs, destiné au stockage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Cet espace devra :

- être dimensionné en fonction du nombre de logements ou de l'activité prévue,
- être facilement accessible pour les usagers,
- ne pas générer d'encombrement de la voie publique

5. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Tout projet d'EnR au sol pour de l'autoconsommation ou une communauté énergétique, non soumis à dépôt d'un permis de construire avec évaluation environnementale, est autorisé dans une limite d'1 ha d'emprise totale.

Le photovoltaïque en toiture est autorisé pour de l'autoconsommation.

En dehors des projets d'énergies renouvelables dédiés à l'autoconsommation ou des communautés énergétiques définies par décret, les projets EnR devront être implantés à plus de 100 mètres des bâtiments à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, existants à la date d'approbation du présent PLUi.

Dans tous les cas, la pose de panneaux photovoltaïques ou autre installation ne devront pas porter atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages et bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

-

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nca	Zone Nep	Zone Nst	Zone Ner
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction ou installation soit au maximum à 100m d'un point d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction ou installation soit au maximum à 30m d'un point d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Exploitation forestière	autorisé	Autorisé sous condition qu'un point de toute nouvelle construction ou installation soit au maximum à 30m d'un point d'un bâtiment agricole ou forestier existant à la date d'approbation du PLUi	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit
Habitation	**Logement**	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Hébergement	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit	autorisé	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nca	Zone Nep	Zone Nst	Zone Ner
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire et de ne pas entrainer de nuisances ou d'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu	interdit
	Restauration	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit		interdit
	Commerce de gros	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser la surface d'emprise au sol indiqué en annexe règlementaire et de ne pas entrainer de nuisances ou d'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu	interdit
	Hôtels	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit		interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit sauf annexes, extensions et changements de destination	interdit	interdit		interdit
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nca	Zone Nep	Zone Nst	Zone Ner
Équipements d'intérêt collectif et service publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés**	interdit	interdit	interdit	interdit	Autorisé	interdit	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu						autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit	interdit	Interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Salle d'art et de spectacle	interdit	interdit	interdit	interdit	Autorisé	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu	interdit
	Équipement sportifs	Autorisé seulement pour les installations légères types parcours de santé, cheminement aménagé et signalétique, accrobranche, ainsi que les carrelets, palombières et installations cynégétiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu			interdit	Autorisé	autorisé	interdit
	Lieux de culte	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autre équipement recevant du public	autorisé	interdit	interdit	interdit	Autorisé	autorisé	interdit

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Np	Zone Nlt	Zone Nca	Zone Nep	Zone Nst	Zone Ner
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	**Industrie**	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m2 d'emprise au sol, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu	interdit
	Entrepôt	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit		interdit
	Bureau	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit		interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 d'emprise au sol, d'une bonne intégration paysagère et de ne pas entrainer de nuisances ou d 'impacts négatifs sur la qualité écologique ou paysagère du lieu	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DEDIES A L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

Dans le cas d'une construction autre qu'agricole ou forestière, et pour les logements de fonction, leurs annexes ou extension, se reporter aux règles de la zone Ub.

Article N-3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

REGLES CONCERNANT LA MESURE DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtage , ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une bonification de 1,50 m de hauteur pourra être accordée pour rattraper le dénivelé, sous réserve du maintien de la qualité architecturale du bâtiment et d'une intégration paysagère soignée.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles…)

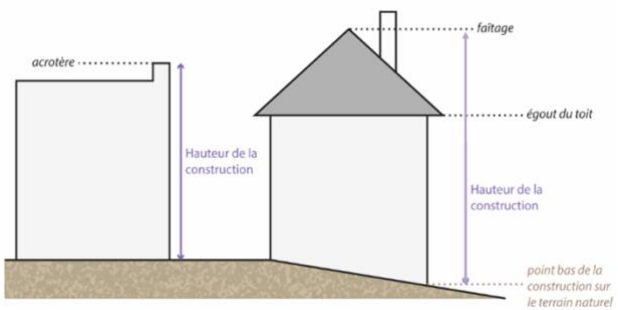


Schéma de principe indicatif

HAUTEUR AUTORISEE

La hauteur d'une construction à usage agricole, au faîtage et/ou l'acrotère, ne doit pas excéder 12m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

La hauteur d'une construction, au faîtage et/ou l'acrotère, à usage de logement ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle, hormis en zone Np mais devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.

2. Occupation du terrain d'assiette

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

REGLES QUALITATIVES D'OCCUPATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Un taux maximal d'imperméabilisation du terrain d'assiette est imposé : il est de 70%

3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

REGLES QUALITATIVES D'IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions harmonieux (type « corps de ferme »). en cas d'impossibilité (contraintes topographique, technique ou fonctionnelle), il sera recherché le fait de modérer l'artificialisation excessive du terrain d'assiette.

REGLES SPECIFIQUES (ALTERNATIVES ET DEROGATOIRES)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales.

-Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

-En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité.

MARGES DE RECUL LE LONG DES COURS D'EAU

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir du haut de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage du présent PLUi ou sur la carte des cours d'eau de la Gironde (DDTM 33). Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations et les incendies, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante, sans être inférieur à 6m ;

- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berge

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

6. Gabarit des constructions

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et s'intégrer dans le paysage proche du secteur.

Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause l'intégration soignée dans le paysage proche du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration soignée dans le paysage proche du secteur.

7. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Les règles ci-dessus de l'article A3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.

- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

- Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article N-4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Sous réserve de respecter l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l'urbanisme. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique l'article R 111-23 du code de l'urbanisme ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

2. Réfection ; réhabilitation, rénovation et extensions des constructions existantes

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

TOITURES

Les toitures ouvertures, menuiseries et volets de toiture doivent être rénovées à l'identique ou en référence. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Autres : néant

FAÇADES

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves. Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est nécessaire, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur. La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

des façades ou de la toiture. Des ouvertures plus contemporaines et en lien avec le bioclimatisme pourront être autorisées. Les menuiseries doive
Si les dispositions d'origine ne sont pas connues, il faudra respecter les règles s'appliquant aux menuiseries des constructions neuves.

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux en façade sont interdits

Autres: néant

3. Nouvelles constructions

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

Les implantations doivent s'inscrire dans la topographie et la configuration du terrain de telle sorte à limiter l'impact paysager. Les terrassements doivent être limités au maximum et respecter la règle d'équivalence déblai/remblai (50/50) afin de limiter à la fois le creusement et l'impact paysager. Les terrassements en roche vive ou couvert de bâche plastique non végétalisée sont interdits.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) connus sur le secteur et qualitatives. Hormis les toitures terrasses et plates, la toiture de la construction principale comporte au moins deux pans de toit non décalés au faitage. Les matériaux de couvertures types bacs acier ou modules en zinc sont autorisés. Les teintes doivent respecter le nuancier conforme joint en annexe du présent règlement. Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits. Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Les descentes de toits doivent respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades…).

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture. Les installations photovoltaïques seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux en façade sont interdits.

Autres : néant

FAÇADES

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent être enduits ou habillés dans le délai de chantier de l'autorisation d'urbanisme initiale. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier d'application conforme en annexe du présent règlement. Seules s et/ou patinés.

Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de construction. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L'aspect doit être celui de bois massif. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les façades d'aspect métallique sont autorisées.

Éléments techniques

photovoltaïsme et eau chaude sanitaire

La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la façade dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme d'auvent

Autres : néant

ÉLEMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment d'exploitation (climatiseur, coffret électrique, silos…) devront également être traités dans un souci d'intégration paysagère maximale.

4. Installations et ouvrages

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

IMPLANTATION / HAUTEUR

Cas des éoliennes

Autorisées jusqu'à 12 m de hauteur pour la production en autoconsommation de la construction

Cas des antennes de téléphonie mobile

Il est imposé une intégration soignée lors de l'installation des antennes de téléphonie, et il est recommandé la mutualisation des opérateurs sur une même antenne

Cas des installations photovoltaïques

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 : soit 1,10 m minimum de hauteur au point bas.

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

				Autorisées jusqu'à 12 m de hauteur pour la production en autoconsommation de la construction		

Locaux techniques et aires de stockage

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

EMPRISE AU SOL

Cas des éoliennes: néant

Cas des installations photovoltaïques

Tout projet d'EnR au sol pour de l'autoconsommation ou une communauté énergétique, non soumis à dépôt d'un permis de construire avec évaluation environnementale, est autorisé dans une limite d'1 ha d'emprise totale

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023

Les installations de centrales photovoltaïques sont interdites sur les zones d'AOC viticoles ainsi que sur **les communes de la rive droite de la Garonne**

Les installations agrivoltaïques au sol sont autorisées dans une limite d'emprise de 10 ha d'un seul tenant ou cumulé par exploitation.

Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

ASPECT

Cas des éoliennes

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Cas des installations photovoltaïques

Les installations de centrales photovoltaïques devront respecter les caractéristiques techniques du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 : soit grillage non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée ; absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Locaux techniques et aires de stockage

Pour tout projet, une intégration paysagère soignée est imposée, pour diminuer l'impact visuel sur les vues proches et lointaines

CAS DE TUNNELS ET BACHES AGRICOLES

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les bâches peuvent être transparentes.

LES TUNNELS AGRICOLES DOIVENT EVITER LES TERRASSEMENTS EXCESSIFS ET S'IMPLANTER AU PLUS PRES DU TERRAIN NATUREL.

5. Clôtures bâties

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés, hormis pour dégager un accès à la parcelle.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article A5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article AU5.

HAUTEUR

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone N et la zone U ou AU, ou le long des voies et emprises publiques existantes ou à créer, la hauteur maximale de la structure bâtie ou grillagée est de 1,80 m.

ASPECT

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit, ils doivent obligatoirement être enduits ou habillés sur les deux faces.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier figurant en annexe.

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombres, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les claustras, les canisses et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs, leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur

PORTAIL : NEANT

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article N-5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. Traitement des espaces non-bâtis

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

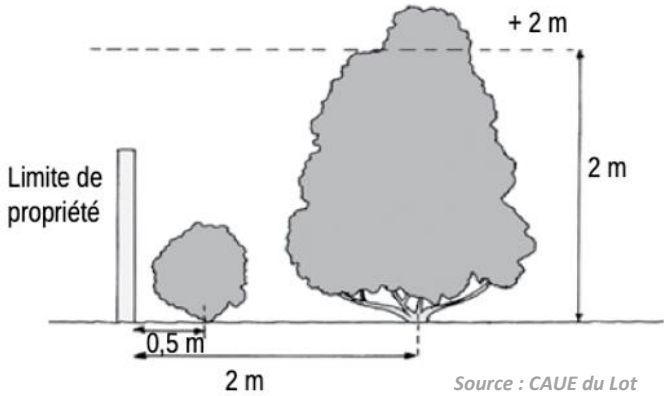
La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privée.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner



Source : CAUE du Lot

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des chataigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible les haies seront conservées et entretenues.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Article N-6. Stationnement

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.

Pour l'habitation, le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N-7. Desserte par les voies publiques ou privées

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

La largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres

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

Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de voirie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE

Article A-9.Desserte par les réseaux

5. Alimentation en eau potable

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6. Gestion des eaux usées

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

7. Gestion des eaux pluviales

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE A 1 HA

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.

TERRAIN D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE OU EGALE A 1 HA

Les aménagements doivent être conformes à la règlementation, notamment en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

8. Réseaux électriques et téléphoniques

N	Np	Nlt	Nca	Nep	Nst	Ner

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 033-200069581-20250910-D2025_134_5-DE