

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



5. REGLEMENT

Tome I : Les dispositions générales et les règles applicables aux zones

PLUi approuvé en conseil communautaire le 10 juin 2024

Mai 2024

SOMMAIRE

LEXIQUE GENERAL _____	4
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____	8
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____	11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _____	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE _____	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT _____	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY _____	62
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY _____	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _____	84
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE _____	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____	87
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP _____	96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____	98
DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES _____	107

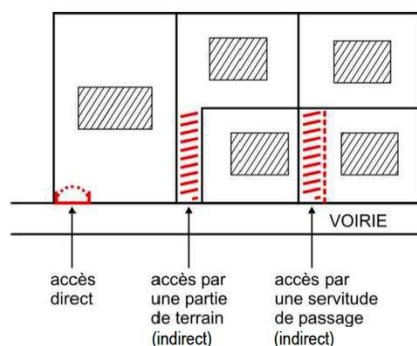
LEXIQUE GENERAL

○ Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

L'accès correspond ainsi :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

○ Affouillements

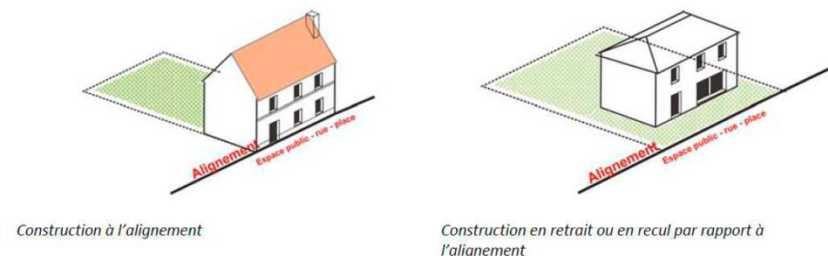
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. En fonction de l'impact (superficie et profondeur du creusement), l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

○ Agglomération

L'agglomération est définie (article R. 110-2 du code de la route) comme étant un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés. L'entrée et la sortie en sont obligatoirement signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde, aux limites de l'agglomération.

○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.



○ Annexe (Construction annexe)

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

○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

○ Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

○ Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

○ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

○ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

○ Droit de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

○ Emplacements réservés

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale).

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.I.

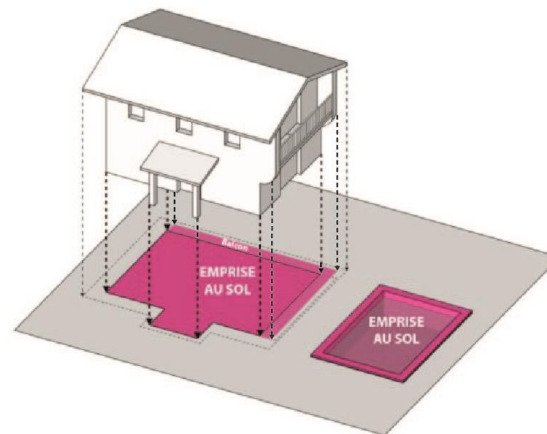
Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un-auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.



Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

○ Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

○ Équipement d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

○ Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

○ Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

○ Extension

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

○ Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....)).

○ Gabarit

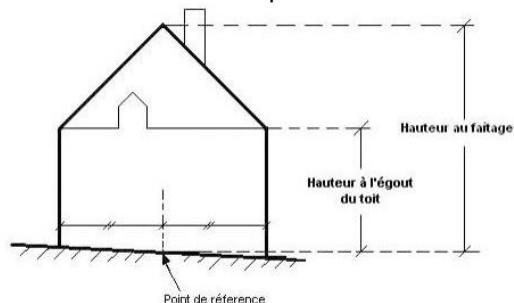
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

○ Habitation

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

○ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Lorsque la voie ou le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

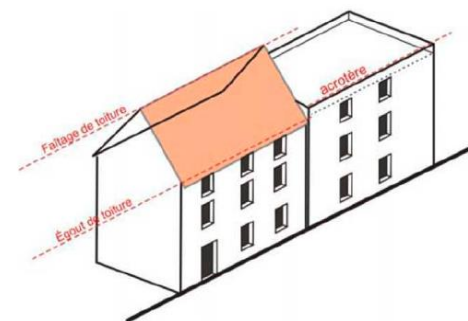


Le point le plus haut pris comme référence correspond à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique).

Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



○ Limites séparatives du terrain

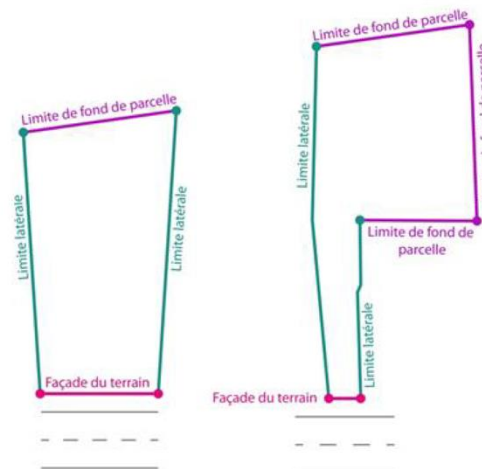
Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.



- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs lots ou constructions, issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

- **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

- **Réfection d'un bâtiment**

Les travaux de réfection, encore appelés travaux de rénovation, consistent à remettre à neuf une ou plusieurs pièces d'un logement existant, ou le bâtiment dans son ensemble. Ils visent à l'amélioration des lieux. Il n'y a pas de modification du bâtiment.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

- **Unité foncière - terrain**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

- **Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise

notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

- **STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- **Voies (ou emprises publiques)**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Par voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 581-2, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 qui entre en vigueur le 1^{er} juillet 2023, crée deux nouvelles sous-destination :

L'arrêté du 22 mars 2023 modifie la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.

Les principales modifications sont portées en couleur bistre dans le texte

▪ 1° Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

▪ 2° Destination « habitat » :

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

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

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

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

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

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette

double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

▪ 3° Destination « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination « **cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques** »

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

. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

▪ 4° Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles

polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

▪ Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. »

NB : les deux sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » n'ont pas été renseignées dans les tableaux de destination et sous-destinations des différentes zones.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité des communes du territoire **de la Communauté de communes Portes Sud Périgord**.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30, du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Sont **notamment exclus** les articles :

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R. 111-22, notion de surface de plancher
- + R. 111-23 et R.111-24, performances environnementales et énergétiques.
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

« Art R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

« Art R 111-4 : Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

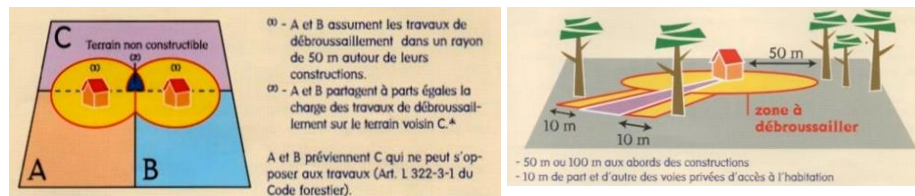
« Art R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

« Art R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme
- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie* »



- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques. Les servitudes d'utilité publiques sont portées dans les annexes du PLUI.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont au nombre de 6 :

- Zone UA, zone de centre bourg dense et hameaux ; et secteur UAe (Eymet)

- Zone UB d'extension des bourgs d'Eymet, Issigeac et Faux.
- Zone UC, zone urbaine de moindre densité d'extension du bourg, ou secteurs de construction plus récente
- Zone UE : zone à vocation d'équipements
- Zone UT à vocation touristique
- Zone UY : zone à usage d'activités artisanales ou industrielles, et secteur de zone UYc d'Eymet, concerné par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Zone 1AUy : zone à urbaniser à vocation d'activité
- Zone 2AU réserves foncières (non équipée)

3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ap, qui correspond aux réservoirs de biodiversité avérée du SCOT
- un secteur At, qui correspond à une activité d'accueil touristique et de loisirs associée à une exploitation agricole.

4) Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :

Zone NP : zone naturelle de stricte protection.

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (bâtiments communaux, cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs, parkings...) ; et autres équipements de loisirs sportifs, ... ;
- **secteur NI** : secteur de zone naturelle d'accueil léger de loisirs
- **secteur Ntc**, correspondant à des terrains de campings
- **secteur Nthl**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant des habitations légères de loisirs
- **secteur Nth**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve
- **secteur Nh**, secteur pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires
- **secteur Ny**, secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une extension du bâtiment ;
- **secteur Nhy**, secteur correspondant à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire ; située en zone naturelle, permettant une construction nouvelle liée à l'activité.
- **secteur Na**, secteur correspondant à un aéroport (Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Julien-Innocence-Eulalie).
- **secteur Ng**, correspond à des activités d'extractions de matériaux. Constructions et installations nécessaires à l'activité

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**, à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

- Éléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

- Éléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

- Cônes de vues

Aucune construction ne sera édifiée dans le cône de vue.

- **Les éléments du patrimoine naturel et paysager (haies, bosquets, ...) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** : le document graphique identifie les éléments ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et ceux ayant un rôle écologique particulier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes, telles que haies, bosquets, alignements d'arbres, doivent être préservées.

Les travaux d'entretien courant de ces éléments, ainsi que les défrichements ponctuels sont admis, en cas de nécessité pour l'exploitation agricole, pour des travaux de voirie ou pour le fonctionnement des services publics.

Il pourra être exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N, identifiés au plan de zonage** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'avis conforme sera donné sur la demande de permis de construire qui devra acter ce changement de destination.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation**. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 4 – OUVRAGES HTB DE RTE – RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

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 correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Ainsi, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sans tenir compte des dispositions particulières des zones concernées. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité distinguent (voir dossier des servitudes d'Utilité Publique)

- Des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres
- Des servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

- Réglementation anti-endommagement

La réglementation anti-endommagement s'impose également aux ouvrages de transport d'électricité.

Tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. RTE conseille de se rapprocher du Groupe Maintenance Réseaux Gascogne qui sera en mesure de délivrer les éléments pour la bonne conduite des projets.

En outre, RTE rappelle que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de leurs ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal (et déroge aux règles du PLUI) dès lors que le projet respecte les Servitudes d'Utilité Publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation, même aspect extérieur...

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme

ARTICLE 9 –TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est conseillé une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance aérobiologique : <https://www.pollens.fr/>

Il est également recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE, disponible en mairie.

ARTICLE 10 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. (
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 4) Les autorisations d'urbanisme en site inscrit ou classés doivent faire l'objet d'autorisations spéciales au titre du code de l'environnement.
- 5) Les changements de destination sont soumis à avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en zone A ou de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N (article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les noyaux bâtis anciens des bourgs qui présentent une forme urbaine assez dense.

La zone UA a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

Une partie de la zone UA est localisée :

- En zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- Dans le site patrimonial remarquable (SPR) de la commune d'Issigeac et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR

La zone distingue un secteur UAe correspondant au bourg d'Eymet

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
 - Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
 - Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
 - Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
 - Les installations classées soumises à .
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles et liés à l'activité forestière déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLUI, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Concernant la typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats), il est fait rappel (page 108, dispositions complémentaires) des dispositions du DAC -DOO du SCOT.

- Il est possible d'entreposer une caravane ou résidences mobiles de loisirs sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

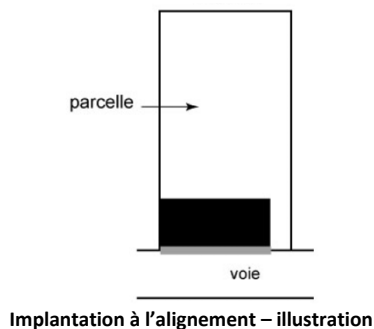
Zone UA - Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : implantation à l'alignement

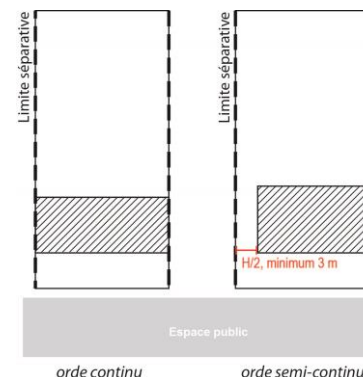


Illustrations

- Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.



Implantation à l'alignement – illustration



Des implantations autres sont possibles :

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions existantes.
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Lorsque la construction est édifée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque la topographie nécessite d'adapter l'implantation.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

Dans ces cas, un dispositif de clôture correctement traité devra formaliser la limite de l'alignement.

Zone UA - Par rapport aux limites séparatives

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.
- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée.

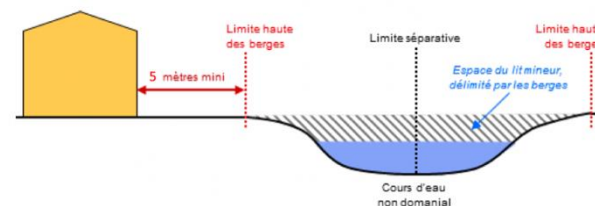
En cas d'implantation en retrait, les bâtiments annexes, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,5 m des limites séparatives.

20

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

☛ Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

L'obligation de recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines).

☛ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.

La hauteur des constructions

☛ En zone UA

La hauteur de la construction mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère ne devra pas dépasser l'égout de la construction mitoyenne la plus haute et se situera à minima à l'égout de la construction mitoyenne la plus basse.

En cas d'extension d'une construction, la hauteur maximale autorisée est :

- soit celle de la construction existante objet de l'extension,
- soit celle de l'égout de la construction mitoyenne la plus haute.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser **3,5 mètres** à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UA.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.2.1 - Zone UA

Dispositions générales

☛ Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

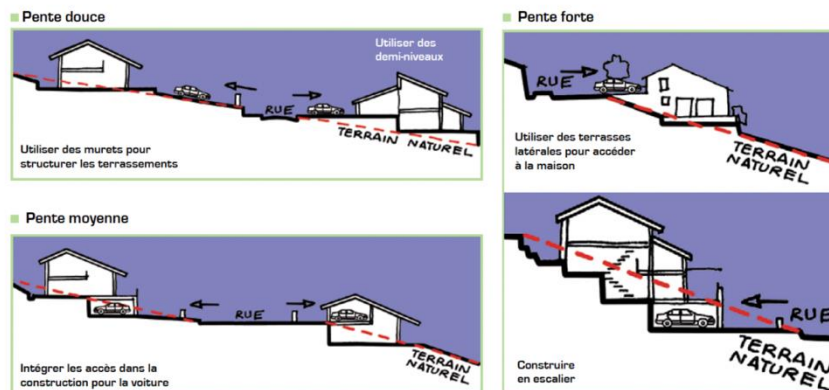
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

☛ Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



👉 Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

👉 Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être soit placés à l'arrière de la construction, soit intégrés dans l'enveloppe de la

construction, soit ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler et de les insonoriser.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement original des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des lieux et des constructions avoisinantes.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement sur le domaine privé.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

II.2.2 - Secteur UAe (EYMET)

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée, à condition :

– qu'elle respecte les hiérarchies et proportions des rythmes de façade du bâti d'origine de la bastide, – que l'emploi de matériaux constructifs ou de revêtement et de couleurs, actuellement absents dans la bastide se justifie par un choix architectural qu'il conviendra au maître d'ouvrage d'argumenter en termes d'insertion urbaine et architecturale.



Secteur UAe - Extension, restauration, réhabilitation de constructions anciennes et bâtiments existants

Toitures

Volumes

Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées ou pour remédier à des problèmes risquant de nuire à la pérennité du bâti.

Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. sont interdites sauf pour des lucarnes anciennes attestées et à restituer. Les fenêtres de toit respectant ces dispositions sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 80x100 cm et à condition de ne pas être visibles du domaine public.

Couvertures

Les couvertures auront l'aspect des matériaux traditionnels d'origine. A titre d'exemples :

- En tuiles plates petits moules ou ardoises pour les couvertures à fortes pentes.
- En tuiles creuses pour les couvertures à pentes plus faibles.

Ces tuiles seront en terre cuite et de ton panaché et en majorité foncé.

Zinguerie et divers

Pour tous les éléments de zinguerie, descentes d'eau, gouttières et éléments afférents, on utilisera les matériaux traditionnels

Dans le cas de débords (30 cm minimum), les habillages en sous face seront traités en matériaux traditionnels (par exemple, bois naturel pour les voliges sur les chevrons).

Les corniches en pierre et les génoises seront conservées.

Les conduits divers

Les conduits émergeant des façades ou des toitures seront si possible regroupés en un seul élément par façade. Ils auront un aspect extérieur identique aux matériaux des façades qu'ils prolongent.

Antennes et systèmes de chauffage

Les antennes et groupes de pompes à chaleur ou éléments technique extérieurs devront être habillées, s'ils sont visibles du domaine public.

☛ Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés. Les compositions et ordonnancements de façades seront respectés.

A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc.) à l'exception des eaux pluviales, seront dissimulés.



Enduits

A l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites avec des matériaux ayant l'aspect des enduits traditionnels (à titre d'exemple : au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale). Les façades en moellons soigneusement assisés pourront être enduites à pierre vue avec des enduits ayant l'aspect des enduits traditionnels (à titre d'exemple : à la chaux naturelle).

Ravalement

Dans le cas de ravalement même partiel, ou remise en peinture d'un enduit existant, il sera imposé de réaliser ce ravalement en reprenant la modénature d'origine (corniches, pierres d'angle, encadrements...).

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements en pierre, brique ou bois seront laissés apparents.

Les éléments de modénature (éléments d'ornement en pierre) seront rejointoyés par des matériaux ayant l'aspect des matériaux traditionnels (à titre d'exemple : au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne). Les joints seront repris en creux. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de matériaux de même nature. Les encadrements en bois et les structures de pans de bois recevront une peinture respectant les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement. Lorsque aucun encadrement n'est présent, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Baies

Les vestiges d'architectures anciennes ou les baies de remploi seront marqués suivant leur importance et insertion dans la composition de l'édifice. Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition. Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement (à titre d'exemples : en pierre ou en bois).

La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisées pour des raisons d'ordonnancement architectural ; elles devront reprendre les dispositions des baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, portes fenêtres ...) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

Les menuiseries seront peintes de couleur mate et selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement.

Elles seront réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées. La proportion des carreaux se rapportera à la forme des percements et à l'époque de référence. Les portes auront un dessin sobre et approprié à la situation et à l'époque de référence, qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée.

Volets

Les volets extérieurs auront l'aspect du bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennés.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Elles seront peintes selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement.

Devantures

Les façades commerciales éventuellement créées seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice ; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur aspect correspondra à l'utilisation de matériaux traditionnels (à titre d'exemple : en bois peint). Leur dessin et leur modénature seront en harmonie avec le bâtiment.

Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur ou non visibles du domaine public. Les dispositifs techniques d'éclairage ou de climatisation seront non visibles du domaine public.

La tonalité des enseignes sera discrète.

Clôtures

Les murs, murets, portails constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés, entretenus et restaurés.

Secteur UAe – Les constructions neuves

Les constructions à édifier devront s'inspirer des bâtiments existants (maisons et annexes proches), quant à leurs compositions, volumes et détails. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique (rythme, matériaux, proportions, hauteurs) avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant.

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement.

Toitures

Volumes

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie pour les bâtiments annexes ; et généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique pour les extensions. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse). Les toitures à brisis sont autorisées.

Seules les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, elles se trouveront en partie basse de la couverture et donc à bonne distance du faîtage. Les toitures terrasses ne seront autorisées qu'après accord de principe des bâtiments de France.

Couvertures

Les couvertures auront l'aspect des matériaux traditionnels d'origine, avec à titre d'exemple, l'utilisation de :

- tuiles plates petits moules ou ardoises pour les couvertures à fortes pentes.
- tuiles creuses pour les couvertures à pentes plus faibles.

Ces tuiles seront en terre cuite et de ton panaché et en majorité foncé.

Les tuiles creuses neuves auront un aspect proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtage et de rives seront également creuses, scellées avec des matériaux traditionnels (à titre d'exemple : au mortier de chaux).

Rives et égouts, débords

Les égouts seront soit en débord (minimum 25 cm), soit supportés par une corniche ayant l'aspect des matériaux traditionnels (à titre d'exemple : en pierre ou en brique enduite). Les rives latérales en débord sont interdites.

Pour les corniches en brique ou en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons visibles de section importante avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement.

Zinguerie et divers

Pour tous les éléments de zinguerie, descentes d'eau, gouttières et éléments afférents, on utilisera les matériaux traditionnels lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public.

Dans le cas de débords (30 cm minimum), les habillages en sous face seront traités en matériaux traditionnels (par exemple, bois naturel pour les voliges sur les chevrons).

Les conduits divers

Les conduits émergeant des façades ou des toitures seront si possible regroupés en un seul élément par façade. Ils auront un aspect extérieur identique aux matériaux des façades qu'ils prolongent.

Antennes et systèmes de chauffage

Les antennes et groupes de pompes à chaleur ou éléments technique extérieurs ne seront pas visibles du domaine public.

Façades

Les façades devront être composées (rythmes verticaux, proportions verticales des ouvertures) en tenant compte des bâtiments adjacents de manière à obtenir une intégration de qualité.

Les réseaux privés seront étudiés de manière à être dissimulés.

Composition, principes généraux, matériaux

Sur la voie publique, les façades seront préférentiellement "lisses" (pas de volumes en saillie, balcon ou bow-window...).

Sur la voie publique, les percements, régulièrement ordonnancés, seront de dimensions et de proportions proche de celles des percements des bâtiments existants. Les ouvertures de grande largeur (baies vitrées ou portes de garage) s'intégreront à la composition générale et au contexte. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures.

Les matériaux destinés à être enduits, laissés apparents, sont interdits.

Enduits

Les façades seront enduites avec des matériaux ayant l'aspect des enduits traditionnels (à titre d'exemple : au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale), à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents ou enduites à pierre vue.

Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.

Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements.

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements auront l'aspect des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : en pierre, brique et bois) et seront laissés apparents.

Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie. Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie.

Menuiseries

Les menuiseries auront l'aspect des matériaux traditionnels avec la possibilité d'utiliser d'autres matériaux sous réserve d'un accord de l'architecte des bâtiments de France. Elles seront peintes de couleur mate selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement.

Elles seront soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries existantes sur le bâtiment en cas d'extension.

Les portes auront un dessin sobre et approprié à la situation et à l'époque de référence, qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée.

Les menuiseries ayant un aspect métallique (à titre d'exemples : en acier ou en aluminium) et laquées au four pourront être autorisées selon les coloris du nuancier situé en annexe du présent règlement. Elles pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

Les portes de garages devront avoir l'aspect du bois et seront à lames larges verticales, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement ne devront pas être visibles du domaine public.

Volets des fenêtres et des portes fenêtres

Les volets extérieurs devront avoir l'aspect du bois.

Divers

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la voie et du domaine public. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

Les climatiseurs en façade ou en toiture seront interdits. Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

Devantures

Idem volet précédent (Extension, restauration, réhabilitation de constructions anciennes et bâtiments existants).

Secteur UAe - Piscines

Les piscines conduisant à la réalisation d'ouvrages de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre uniquement dans le cas de terrains en pente sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont interdits.

D'une manière générale, les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera de couleur ocre ou vert foncé.

Les garde-corps respecteront les dispositions relatives aux ferronneries.

Les locaux associés (locaux techniques ou de confort) respecteront les dispositions générales des bâtiments.

ARTICLE UA.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE UA.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre, d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant, d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une division de construction existante en plusieurs logements.

Pour les autres usages

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Bureaux, artisanat et commerce de détail**

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un commerce

- **Hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres.

- **Restaurant :**

1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration.

- **Salles de spectacles :**

1 place pour 3 places de salle de spectacle

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

☛ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

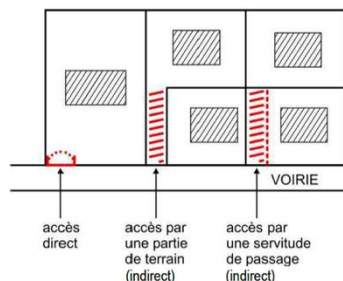
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

III.1.1 - Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès sur une voie pourra être **interdit** lorsque les conditions de sécurité ne sont pas réunies (carrefour, problème de visibilité).

III.1.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III.2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées, sauf dérogation obtenue si les caractéristiques des ouvrages de collecte et de traitement le permettent et que les déversements sont sans influence sur la qualité du milieu récepteur du rejet final (article R1331-2 du code de la santé publique).

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone recouvre la première extension des bourgs centraux d'Eymet, Issigeac et Faux et les anciens villages d'Eymet.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de préserver les caractéristiques bâties et une forme urbaine plus dense.

Une partie de la zone UB est localisée :

- En zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- Dans le site patrimonial remarquable (SPR) de la commune d'Issigeac et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles et liés à l'activité forestière déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLUI, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Concernant la typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats), il est fait rappel (page 108, dispositions complémentaires) des dispositions du DAC -DOO du SCOT.

- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

II.111 - Par rapport aux voies et emprises publiques

- **En agglomération**, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

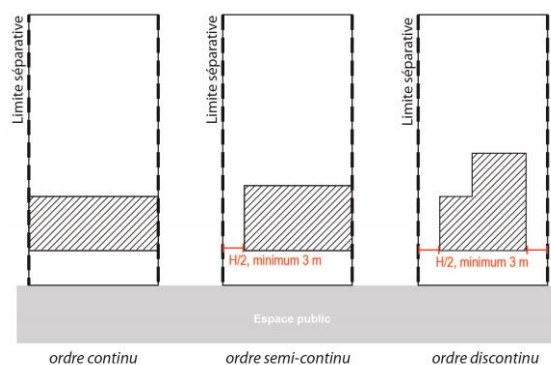
- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
 - Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
 - Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
 - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- **Hors agglomération**, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux limites séparatives

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **3 mètres**.



Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée.

En cas d'implantation en retrait, les bâtiments annexes, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,5 m des limites séparatives.

Implantation en fond de parcelles

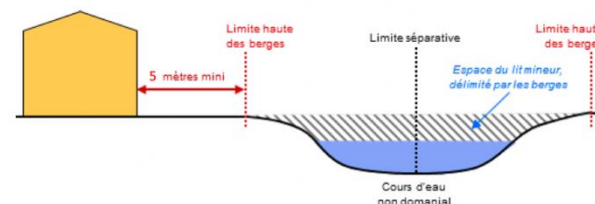
Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour la construction principale
- 1,5 mètres pour les annexes, y compris piscines (mesurées au bassin).

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

Sans objet.

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en zone UB.

La hauteur des constructions

En zone UB

Le gabarit des immeubles pourra être limité pour une bonne intégration à la silhouette des ensembles bâtis que ce soit dans le bourg ou les hameaux ou que ce soit pour une bonne intégration à un alignement constitué

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres (R+2)** à l'égout du toit.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants contigus.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UB.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Zone UB

Dispositions générales

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

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

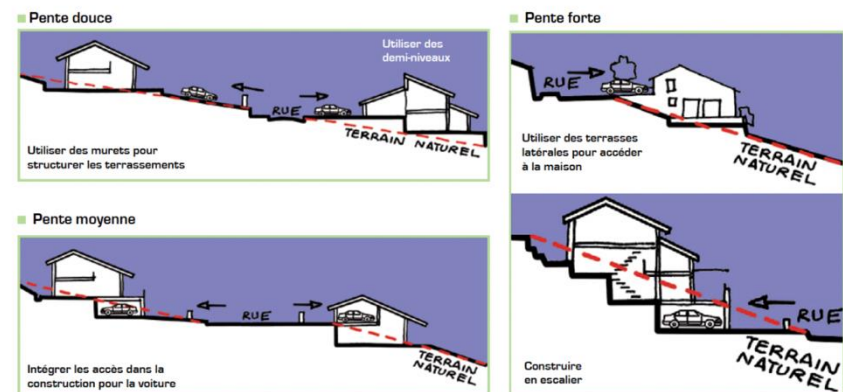
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de

qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être soit placés à l'arrière de la construction, soit intégrés dans l'enveloppe de la construction, soit ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler et de les insonoriser.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des lieux et des constructions avoisinantes.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;

- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement sur le domaine privé.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UB.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 30%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE UB.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre, d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant, d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une division de construction existante en plusieurs logements.

Pour les autres usages

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Bureaux, artisanat et commerce de détail**

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un commerce.

- **Hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres.

- **Restaurant :**

1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration.

- **Salles de spectacles :**

1 place pour 3 places de salle de spectacle

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

Impossibilité de réalisation des places de stationnement

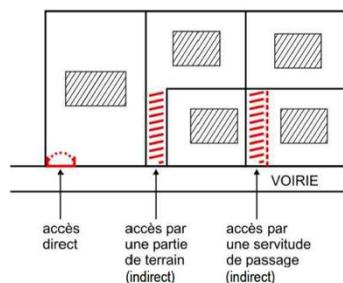
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès sur une voie pourra être **interdit** lorsque les conditions de sécurité ne sont pas réunies (carrefour, problème de visibilité).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées, sauf dérogation obtenue si les caractéristiques des ouvrages de collecte et de traitement le permettent et que les déversements sont sans influence sur la qualité du milieu récepteur du rejet final (article R1331-2 du code de la santé publique).

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone recouvre la zone urbaine de moindre densité d'extension du bourg, ou les secteurs de constructions plus récentes.

Au sein de la zone UC, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone.

Une partie de la zone UC est localisée :

- En zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- Dans le site patrimonial remarquable (SPR) de la commune d'Issigeac et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles et liés à l'activité forestière déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLUI, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Concernant la typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats), il est fait rappel (page 108, dispositions complémentaires) des dispositions du DAC -DOO du SCOT.

- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

II.111 - Par rapport aux voies et emprises publiques

- **En agglomération**, toute construction ou installation doit être implantée à une **distance minimum 6 mètres des voies et emprises publiques**.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
 - Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
 - Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- **Hors agglomération**, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

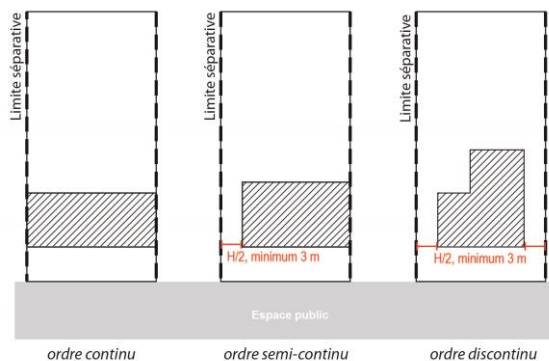


Par rapport aux limites séparatives

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à **3 mètres**.



Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée.

En cas d'implantation en retrait, **les bâtiments annexes**, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à **1,5 m des limites séparatives**.

Implantation en fond de parcelles

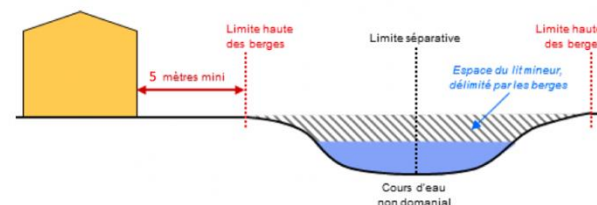
Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour la construction principale
- 1,5 mètres pour les annexes, y compris piscines (mesurées au bassin).

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

☛ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée en zone UC.

La hauteur des constructions

☛ En zone UC

Le gabarit des immeubles pourra être limité pour une bonne intégration à la silhouette des ensembles bâtis que ce soit dans le bourg ou les hameaux ou que ce soit pour une bonne intégration à un alignement constitué

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres (R+1)** à l'égout du toit.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants contigus.

Une exception sera tolérée pour les tours périgourdines.

La **hauteur des annexes** ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UC.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

☛ Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

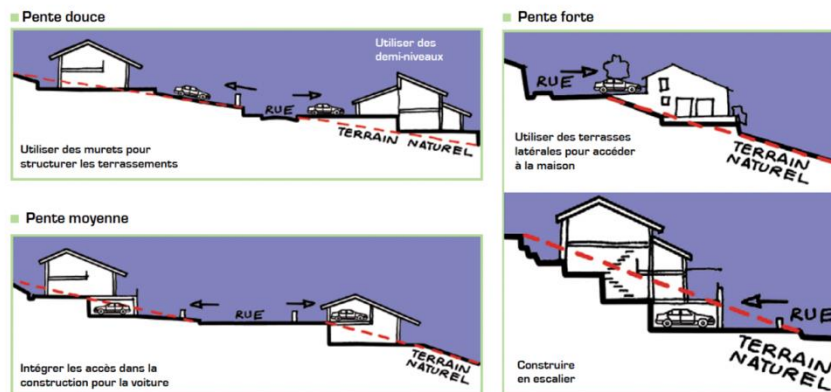
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

☛ Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



👉 Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

👉 Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être soit placés à l'arrière de la construction, soit intégrés dans l'enveloppe de la

construction, soit ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler et de les insonoriser.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement original des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.
Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des lieux et des constructions avoisinantes.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement sur le domaine privé.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UC.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 40%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE disponible en mairie.

ARTICLE UC.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

➡ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre, d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant, d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une division de construction existante en plusieurs logements.

➡ Pour les autres usages

• Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

• Bureaux, artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un commerce.

• Hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres.

• Restaurant :

1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration.

• Salles de spectacles :

1 place pour 3 places de salle de spectacle

➡ Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)

- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

➡ Impossibilité de réalisation des places de stationnement

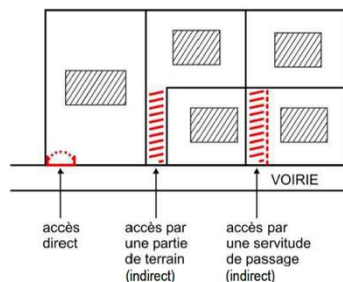
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès sur une voie pourra être **interdit** lorsque les conditions de sécurité ne sont pas réunies (carrefour, problème de visibilité).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

48

ARTICLE UC.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des

caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées, sauf dérogation obtenue si les caractéristiques des ouvrages de collecte et de traitement le permettent et que les déversements sont sans influence sur la qualité du milieu récepteur du rejet final (article R1331-2 du code de la santé publique).

.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements : scolaires, sportifs, associatifs et culturels, communaux au sens large, mais aussi à vocation de santé (pôle médical, maisons de retraite ...).

A noter également une gendarmerie à Issigeac.

Une partie de la zone UE est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

Une partie de la zone UE est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) de la commune d'Issigeac et soumise aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP devenue SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation, doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, afin de poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

- Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux limites séparatives

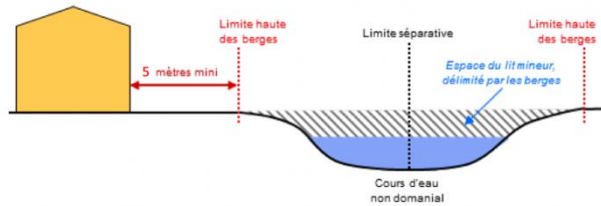
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

👉 Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.

au document graphique



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

👉 Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UE.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

👉 Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales.

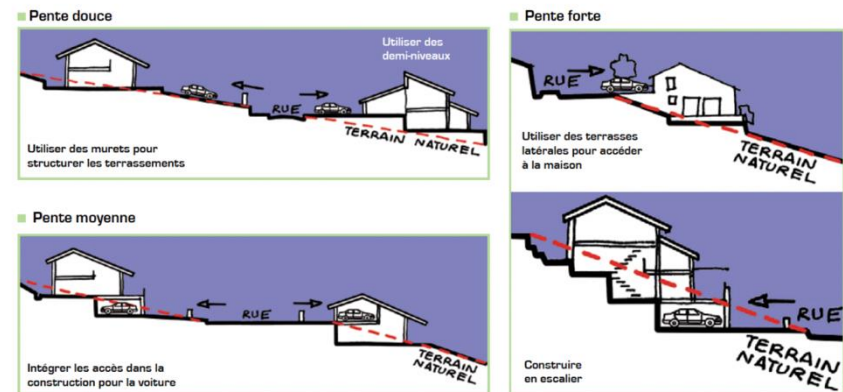
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

👉 Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



👉 Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie

positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

ARTICLE UE.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE UE.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- Pour les salles d'art et de spectacles ; une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Pour les établissements de santé (tels que hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence), une place de stationnement pour trois chambres.

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

Impossibilité de réalisation des places de stationnement

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III.2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ZONE URBAINE A VOCATION TOURISTIQUE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation touristique.
Elle concerne des villages de vacances et résidences touristiques sur les communes d'Eymet et Singleyrac.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UT.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique.
 - Les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou fonctionnement de la zone.
- La réfection, l'extension, et les annexes des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
 - Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

✚ Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite du domaine public au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

✚ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à **3 mètres**.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres (R+2)** à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UT.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions,

conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des lieux et des constructions avoisinantes.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement sur le domaine privé.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UT.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE UT.2.4 - STATIONNEMENT

-Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau.

Pour les constructions à usage d'Hébergement touristique

1,5 place de stationnement par logement.

Pour les équipements d'intérêt collectif

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UT.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

III.2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone UY distingue un secteur de zone UYc, correspondant à la zone commerciale d'Eymet, concernée par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UY.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X UYc
	Restauration		X	X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m² de surface de plancher.
- L'aménagement et l'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUI) des constructions à usage d'habitation existantes ; ainsi que des constructions à usage de restauration existante à l'approbation du PLUI.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et, dans le secteur UYc uniquement,

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m².

Concernant la typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats), il est fait rappel (page 108, dispositions complémentaires) des dispositions du DAC -DOO du SCOT.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent.

Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Une implantation autre sera possible, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon la distance requise. Dans ce cas, l'extension devra se faire dans la continuité du bâtiment existant sans aggraver la situation de non-conformité.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Les règles susvisées ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux (ou acrotère).

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

ARTICLE UY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Constructions à usage d'activité

La forme des constructions sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Concernant les bâtiments d'activité présentant une toiture photovoltaïque de grande dimension, la toiture devra disposer de 2 pans ; la contre-pente (second pan) présentera une longueur minimum de 2 m pour garantir une meilleure intégration paysagère.

Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...).

ARTICLE UY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE UY.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, sera subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un

traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage...).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les OAP.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat,
 - 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.
- La restauration, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes
- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit limitée à une par unité foncière.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimum **de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

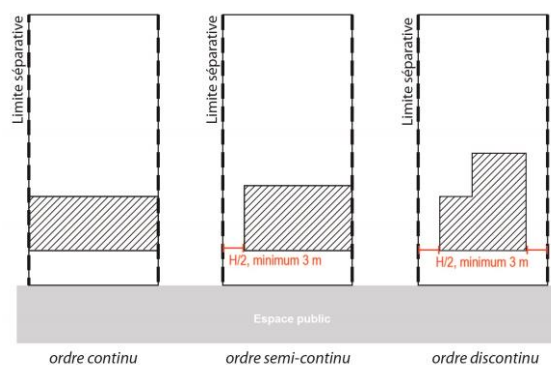
Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux limites séparatives

Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **3 mètres**.



Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée.

En cas d'implantation en retrait, **les bâtiments annexes**, ainsi que les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à **1,5 m des limites séparatives**

Implantation en fond de parcelles

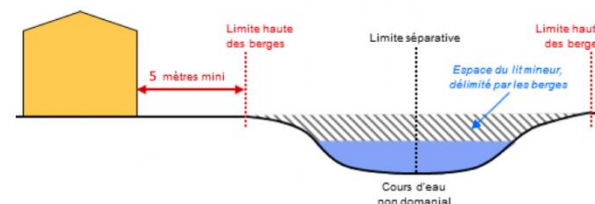
Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à une distance au moins égale à leur $\frac{1}{2}$ hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour la construction principale
- 1,5 mètres pour les annexes, y compris piscines (mesurées au bassin).

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation dense en limite de parcelle.

Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 1,5 m).

Par rapport aux autres constructions

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en zone 1AU.

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère).

Une exception sera tolérée pour les tours périgourdines.

La **hauteur des annexes** ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 1AU.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

➡ Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

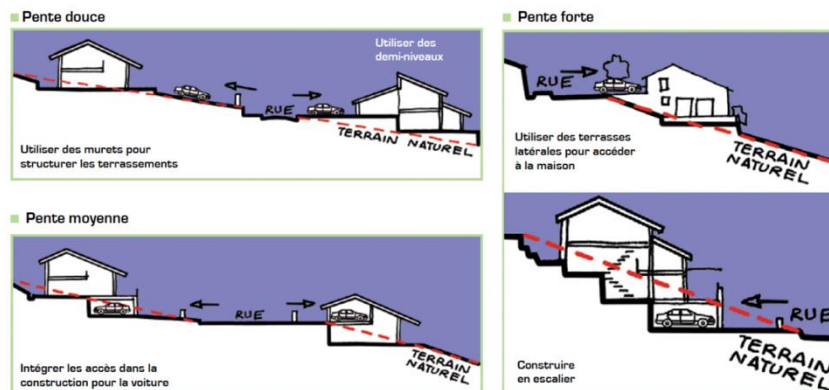
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE disponible en mairie.

➡ Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



👉 Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

👉 Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être soit placés à l'arrière de la construction, soit intégrés dans l'enveloppe de la

construction, soit ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler et de les insonoriser.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement original des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des lieux et des constructions avoisinantes.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement sur le domaine privé.

.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdites.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 30%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement nouveau, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre, d'une réhabilitation d'un bâti ancien

vacant, d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une division de construction existante en plusieurs logements.

Pour les autres usages

• Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

• Bureaux, artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranches de 50 m² de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Impossibilité de réalisation des places de stationnement

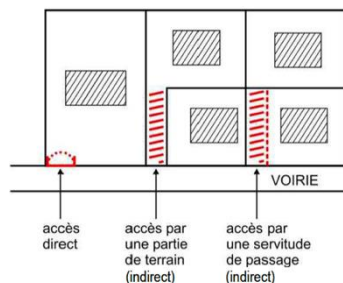
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès sur une voie pourra être **interdit** lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

III.2.2 - Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées, sauf dérogation obtenue si les caractéristiques des ouvrages de collecte et de traitement le permettent et que les déversements sont sans influence sur la qualité du milieu récepteur du rejet final (article R1331-2 du code de la santé publique).

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

III.2.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUY.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions liées à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts)
- les installations classées
- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats), il est fait rappel (page 108, dispositions complémentaires) des dispositions du DAC -DOO du SCOT.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération, à l'exception des clôtures, toute construction ou installation doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent.

Hors agglomération, les règles de recul par rapport aux voies devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Une implantation autre sera possible, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon la distance requise. Dans

ce cas, l'extension devra se faire dans la continuité du bâtiment existant sans aggraver la situation de non-conformité.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les règles susvisées ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux (ou acrotère).

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

ARTICLE 1AU.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Aspect général

L'aspect extérieur des projets tels que rénovation de constructions existantes, extension, surélévation, construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et une unité d'aspect en termes de couleurs et de matériaux, de manière à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et en assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

2- Constructions à usage d'activité

La forme des bâtiments sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.

Concernant les bâtiments d'activité présentant une toiture photovoltaïque de grande dimension, la toiture devra disposer de 2 pans ; la contre-pente (second pan) présentera une longueur minimum de 2 m pour garantir une meilleure intégration paysagère.

3- Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions

particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage...).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel, selon l'importance et la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...).

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions) devront permettre la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies au schéma

départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUI.
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux secteurs :

- **un secteur Ap**, qui correspond aux réservoirs de biodiversité avérée du SCOT

- **un secteur At**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), qui correspond à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

Nota (Cf tableau ci-contre) : les sous-destinations suivantes : Logement / Artisanat et Commerce de détail / Restauration / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Autres hébergements touristiques, sont autorisées sous conditions et uniquement en secteur At, et en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Ap
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		Ap	X - At
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Ap	X - At
	Restauration		Ap	X - At
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ap	X - At
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		Ap	X - At
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X - At
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celle autorisée sous conditions est interdite.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Exploitation agricole

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

- Les constructions à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de **150 mètres** des bâtiments d'exploitation existants, sauf contraintes techniques particulières, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Bâtiments d'habitation existants

- La réfection des bâtiments d'habitation existants

- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension sera limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant et à 50% pour les habitations de moins de 100 m2.

L'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi.

- La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.

- La construction d'annexes à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de :

- 3 annexes par habitation ;
- 50 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **25 mètres** pour les piscines).

Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Changement de destination des bâtiments

- Le changement de destination des bâtiments-identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Le changement de destination pourra limitativement être autorisé pour les sous-destinations suivantes :

- Habitat
- Autres hébergements touristiques
- Artisanat et Commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres constructions et installations

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Conformément aux dispositions introduites par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils respectent les conditions d'implantation des installations sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, et la bonne intégration du projet dans le milieu environnant.

○ Dans le secteur At

Sont également admises, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole, les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :

- Les terrains de camping déclarés
- Les constructions liées à l'activité touristique, les Habitations Légères de Loisirs
- Les locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.
- Les locaux type ferme pédagogique, ferme-auberge, espaces de restauration.
- Les locaux techniques (blocs sanitaires)
- Les terrains de jeux, de sports et loisirs
- Les constructions à usage d'habitation (dont constructions légères) à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des activités autorisées sur le secteur
- Les annexes des constructions et installations autorisées dans la zone.

○ Dans le secteur Ap,

Outre les travaux sur les bâtiments d'habitation existants et les annexes à ces constructions, sont limitativement admises :

- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, sous réserve que la nature

de l'activité et les aménagements induits soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences négatives significatives.

- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, qui ne peuvent s'implanter ailleurs, dès lors qu'ils respectent les conditions d'implantation des installations sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, et la bonne intégration du projet dans le milieu environnant ; et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets, ainsi que les mesures « d'évitement », de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.

- La construction de centrales solaires photovoltaïques est autorisée sous réserve de la réalisation d'études d'incidences spécifiques démontrant l'absence d'impact résiduel sur le réservoir de biodiversité.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * pour les annexes.

Dispositions spécifiques à la RN.21 et à la RD.933

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies RN.21 et RD.933**.

Cette règle ne s'applique pas (cf L111-7 du CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux installations de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

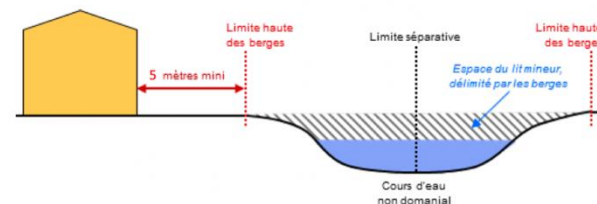
Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés au document graphique comme réservoirs de biodiversité.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi) et à 50% pour les habitations de moins de 100 m².

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m².

○ Secteurs At

L'emprise au sol des constructions et installations **nouvelles** et les extensions de construction de toute nature ne pourront excéder 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré (construction nouvelle appréciée au regard de la date d'approbation du PLUi).

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres (R+1)** à l'égout du toit.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.

Une exception sera tolérée pour les tours périgourdines.

La **hauteur des annexes** ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Pour les constructions agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder **10 mètres à l'égout du toit** (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

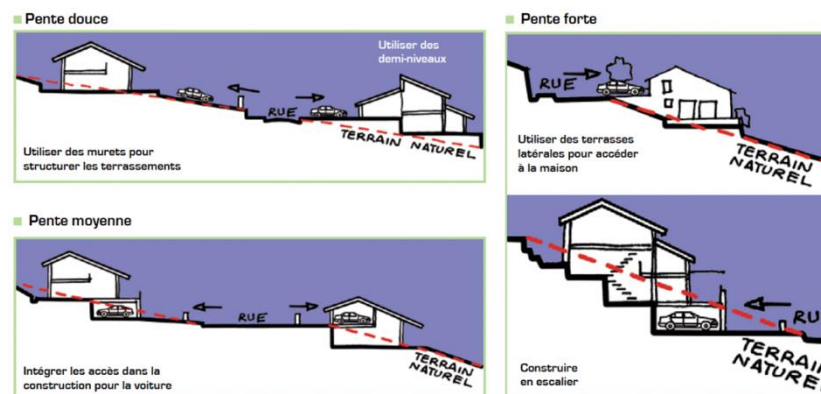
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être soit placés à l'arrière de la construction, soit intégrés dans l'enveloppe de la construction, soit revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments agricoles

Pour les constructions agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

Concernant les bâtiments d'activité présentant une toiture photovoltaïque de grande dimension, la toiture devra disposer de 2 pans ; la contre-pente (second

pan) présentera une longueur minimum de 2 m pour garantir une meilleure intégration paysagère.

○ **Secteurs At :**

Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à l'article A 2.2., s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Pour les autres clôtures (limites séparatives, fonds de parcelles) :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE A.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations seront dans la mesure du possible maintenues et les arbres abattus remplacés.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées autant que possible et les modifications apportées ne devront pas impacter l'unité générale de ces structures éco-paysagères.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, ainsi que pour les zones de stockage et silos d'ensilage, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE A.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain propre de l'opération.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les espaces naturels de protection Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et les zones humides identifiées par le CEN ou EPIDropt

Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NP.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont limitativement admises :

- **La réfection** des constructions existantes et la création d'un niveau à l'intérieur d'un volume bâti existant ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à la mise en valeur et la découverte des espaces protégés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes qui ne sont pas autorisées.

Conformément à l'article R111-58 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques sur l'eau sont toutefois autorisées, sous réserve de la réalisation d'études d'incidences spécifiques, intégrant la démarche ERC et démontrant l'absence d'impact résiduel sur les espaces naturels.

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone.

Ces secteurs considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités, « STECAL » :

- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (bâtiments communaux, cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs, parkings...) ; et autres équipements de loisirs sportifs, ... ;
- **secteur NI**, secteur de zone naturelle d'accueil léger de loisirs
- **secteur Ntc**, correspondant à des terrains de campings
- **secteur Nthl**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant des habitations légères de loisirs
- **secteur Nth**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve
- **secteur Nh**, secteur pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires
- **secteur Ny**, secteur correspondant à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une extension du bâtiment ;
- **secteur Nhy**, secteur correspondant à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une construction nouvelle liée à l'activité.
- **secteur Na**, secteur correspondant à un aéroport (St-Aubin-de-Lanquais, St-Julien-Innocence-Eulalie).
- **secteur Ng**, correspond à des activités d'extractions de matériaux. Constructions et installations nécessaires à l'activité.

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

Nota (Cf tableau ci-contre) : les sous-destinations suivantes : Logement / Artisanat et Commerce de détail / Restauration / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Autres hébergements touristiques / Salles d'art et de spectacle, sont autorisées sous conditions uniquement en cas de changement de destination d'un bâtiment existant ; ou dans certains STECAL.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N.1.1 ET 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	Ne
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **La réfection des bâtiments d'habitation existants**
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension sera limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant et à 50% pour les habitations de moins de 100 m².
L'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi.
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.
- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de :
 - 3 annexes par habitation ;
 - 50 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

- Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **25 mètres** pour les piscines).

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **25 mètres** pour les piscines).

Les **constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Le changement de destination pourra limitativement être autorisé pour les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Autres hébergements touristiques
- Artisanat et Commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- L'entretien et la restauration des **éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Conformément aux dispositions introduites par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles respectent les conditions d'implantation des installations sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, et la bonne intégration du projet dans le milieu environnant.

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre :

○ Dans le secteur Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme,

- **des constructions nouvelles d'habitation et leurs annexes,**
- **des constructions légères ou résidences démontables**

A condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :

○ Dans le secteur Nhy

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

- Dans le cadre d'une activité existante, la construction d'un nouveau bâtiment lié à l'activité existante.

○ Dans le secteur Ny

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

- Dans le cadre d'une activité existante, l'extension de bâtiments liés à l'activité existante.

○ Dans le secteur Ne

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (terrains de sports et loisirs) ; autres équipements de loisirs sportifs.

○ Dans le secteur NI

- Les équipements et bâtiments liés aux activités sportives et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les parcs de stationnement paysagers

- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.

○ Dans le secteur Ntc

- les terrains de camping et de caravanage, les aires de camping-car et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à l'accueil des clients (bar, supérette, restaurant, ...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur
- La réfection des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, ...
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.

○ Dans le secteur Nthl

- La réfection des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- **Les Habitations Légères de Loisirs** (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)
- Les équipements de loisirs ou de détente, liés à l'activité touristique, tels que piscines, terrains de jeux, ...
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.

○ Dans le secteur Nth

- La réfection des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)
- **Les constructions nouvelles** liées à l'activité touristique, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant

leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- Les équipements de loisirs ou de détente, liés à l'activité touristique, tels que piscines, terrains de jeux, ...
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.

- **Dans le secteur Na**

- Les constructions et installations liés à l'aérodrome, les locaux techniques.

- **Dans le secteur Ng**

- Les affouillements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, conformément à l'autorisation d'exploitation de la carrière.
- En fin d'exploitation de la carrière, dans le cadre d'une reconversion du site, en lien avec le caractère naturel de la zone :
 - Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics (centrales photovoltaïques),
 - Les constructions et installations permettant les activités de découverte des espaces naturels et de loisirs de nature.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter les prescriptions des gestionnaires de la voie.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics
- * pour les annexes

➡ Dispositions spécifiques à la RN.21 et à la RD.933

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies RN.21 et RD.933**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux installations de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

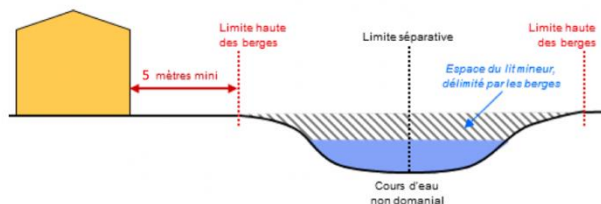
La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

➡ Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.



- 15 m par rapport à la ligne de crête de berges pour les cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi) et à 50% pour les habitations de moins de 100 m².

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m².

○ Secteur Nh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur Nhy

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur Ny

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur Nth

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteurs Nthl, Ntc, NI

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteurs Ne, Na

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

○ Secteur Ng

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

102

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres (R+1)** à l'égout du toit.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.

Une exception sera tolérée pour les tours périgourdines.

La **hauteur des annexes** ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Pour les constructions agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder **10 mètres à l'égout du toit** (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

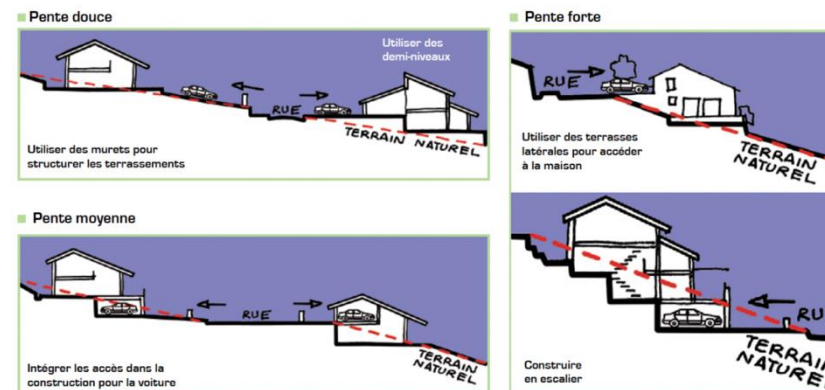
L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.



Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé et peut déroger** à certaines prescriptions, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

Les projets d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de surélévation de constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions-

- Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conservé ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture courante

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

Les toitures en ardoise ou bac acier sont admises.

Façades

Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

Bâtiments agricoles

Pour les constructions agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

Concernant les bâtiments d'activité présentant une toiture photovoltaïque de grande dimension, la toiture devra disposer de 2 pans ; la contre-pente (second pan) présentera une longueur minimum de 2 m pour garantir une meilleure intégration paysagère.

Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique :

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Pour les autres clôtures (limites séparatives, fonds de parcelles) :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux pleins ou d'aspect plastique sont interdits.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE N.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations seront dans la mesure du possible maintenues et les arbres abattus remplacés.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées autant que possible et les modifications apportées ne devront pas impacter l'unité générale de ces structures éco-paysagères.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, ainsi que pour les zones de stockage et silos d'ensilage, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

Il est recommandé de consulter le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE.

ARTICLE N.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain propre de l'opération.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

III.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

III.2.4 – Réseaux divers

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, il sera privilégié un branchement en en souterrain également.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1 - Les règles du DOO-DAAC pour maîtriser, réguler, densifier l'offre de commerces et services

2 - Références paysagères

3 – Bastide d'Eymet – secteur de zone UAe - Qualité urbaine et architecturale - Nuancier de couleur

ANNEXE 1 - LES REGLES DU DOO-DAAC

Le SCoT du Bergeracois a pour ambition de faire des centralités de toutes les communes le lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité des bourgs, la cohésion sociale... Le développement de l'offre répondant aux besoins courants doit ainsi se produire prioritairement au plus près des lieux de vie, en lien avec la dynamique démographique. De plus, il reste nécessaire de poursuivre les efforts engagés en matière de renouvellement urbain et en densification, afin de limiter la dévitalisation des centres villes, la consommation d'espaces agricoles et naturels en entrée de ville et l'augmentation de besoins de mobilité liés aux actes d'achats.

Une priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes (notamment de Bergerac) et de centres bourgs. L'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain et ne génèrent pas de circulations automobiles conséquentes, est privilégié dans les centres-villes, centre-bourgs et cœurs de quartiers (dans la limite des conditions d'implantation définies dans le DAAC).

L'organisation commerciale est déclinée suivant la forme et les fonctions urbaines présentes sur le territoire.

Sur le territoire de la communauté de communes Portes Sud Périgord, sont concernés :
Les centre-bourgs des pôles de proximité : centre-ville des communes d'Eymet et de Issigeac.
La zone commerciale de périphérie d'Eymet.



Commune d'Eymet



Commune d'Issigeac

Polarités commerciales
■ Centre-bourg
■ Zone commerciale de périphérie

Les orientations du DOO relatives au commerce – comprenant celles du document d’aménagement artisanal et commercial (DAAC) – concernent les magasins de commerce de détails et les ensembles commerciaux, à l’exclusion de l’hôtellerie-restauration, des activités de loisirs et des magasins de commerce de gros n’exerçant pas d’activité significative de commerce de détail.

Sont concernés : • les implantations, extensions, transferts d’activités existantes et changements de secteur d’activité d’artisanat et de commerces de détail et à caractère commercial, • les commerces de véhicules automobiles et de motocycles, • les drives, • les équipements cinématographiques.	Les quatre types de fonctions commerciales se différencient suivant : • la fréquence d’achat ; • les distances et le temps que les ménages sont prêts à réaliser pour un achat ; • la capacité des types de commerces à s’implanter dans l’enveloppe urbaine ; • le volume, l’encombrement des produits achetés.
--	--

FONCTIONS COMMERCIALES	AIRES DE CHALANDISE	LOCALISATION PREFERENTIELLE
OFFRE COMMERCIALE DE BASE	<i>Besoin quotidien</i> (Alimentaire, tabac, presse, pharmacie...) → accessibles à moins de 5 minutes → aire de chalandise de moins de 2 000 habitants	Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers (et secteurs identifiés par les documents locaux d’urbanisme le cas échéant)
OFFRE COMMERCIALE INTERMEDIAIRE	<i>Besoin hebdomadaire</i> (grosse épicerie, droguerie, restauration, pharmacien, coiffeur...) → accessibles à 5 à 20 minutes → aire de chalandise de 2 000 à 5 000 habitants	Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers
OFFRE COMMERCIALE SUPERIEURE	<i>Besoin occasionnel</i> (Équipements de la personne, équipements de la maison, culture, loisirs, restauration...) → accessibles à 20 à 45 minutes → aire de chalandise de 5 000 à 50 000 habitants	Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers et dans les polarités commerciales périphériques
OFFRE COMMERCIALE EXCEPTIONNELLE	<i>Besoin exceptionnel et spécifique</i> (Ameublement, habillement, sport, culture...) → accessibles à plus de 45 minutes → aire de chalandise de plus de 50 000 habitants	Dans le centre-ville et dans les polarités commerciales périphériques du pôle urbain

Les orientations du DOO relatives au commerce sont encadrées par le tableau de synthèse suivant. Les nouvelles implantations commerciales ou les extensions doivent répondre aux critères détaillés dans le tableau et les points suivants, selon leur typologie.

Conditions d’implantation des activités commerciales

TYPE D'OFFRE COMMERCIALE			SECTEURS A VOCATION COMMERCIALE AFFIRMÉE			AUTRES SECTEURS POUR LESQUELS L'IMPLANTATION DE COMMERCES EST POSSIBLE SOUS CONDITIONS			SECTEURS SANS VOCATION COMMERCIALE
NOUVEAUX ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX	Réponse aux besoins	Aire de chalandise	Centre-ville (de Bergerac)	Centre-bourgs (des pôles de proximité et du pôle urbain)	Secteurs commerciaux de périphérie	Cœurs de quartier et centre-bourgs des communes rurales	Sites et équipements touristiques	Zones économiques (non commerciale)	Quartiers résidentiels, habitat diffus, espaces naturels, ou agricoles, ...
	Quotidien	2 500 habitants	Possibilité d'implanter des nouveaux commerces sans limite de surface de vente et quel qu'en soit la destination		Les commerces de moins de 300m² de surface de vente interdits.	Seuls sont autorisés les commerces alimentaires et cultures loisirs, dans la limite de 300m² de surface de vente par unité commerciale. Les sites sont à délimiter spécifiquement dans les PLUi. Les unités de moins de150m² sont à privilégier.		Activité commerciale autorisée uniquement si elle est liée à l'activité de production industrielle ou artisanale et qu'elle ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise.	Aucune activité commerciale nouvelle autorisée, hormis le commerce spécialisé lié à l'activité dominante du secteur (coopérative agricole par exemple).
	Hebdomadaire	5 000 habitants			Les commerces de plus de 1000m² de surface de vente sont à privilégier.	Aucune activité commerciale répondant à ce type d'offre commerciale n'est autorisée.			
	Mensuel	50 000 habitants			Seuls sont autorisés les commerces d'équipements de la maison et de la personne d'une surface de plus de 300 m² par unité de vente.				
	Semestriel, annuel,...	Plus de 50 000 habitants			En cas de galerie commerciale, tous les commerces doivent être d'une surface de vente supérieure à 300m².				
Cas particulier des extensions de commerces existants à la date d'approbation du SCoT			Extension autorisée sans limite de surface		Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.		Extension autorisée dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.		

La surface de vente maximale indiquée s’applique à la cellule commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, chaque cellule commerciale est prise en compte séparément.

ANNEXE 2 - REFERENCES PAYSAGERES

Exemple d'architecture contemporaine



Autre exemple (Album Pays Issigeacois)



Conception contemporaine en bois



Gestion de la pente

Bâtiments agricoles- Intégration dans le paysage - illustrations



Toitures foncées et bardage bois brut : des possibilités pour une intégration réussie



Clôtures - Quelques illustrations



Mur bahut surmonté d'une clôture ajourée



Mur bahut surmonté d'une clôture ajourée



Le muret de pierre sèche traditionnel



Clôture en bois et haie arbustive



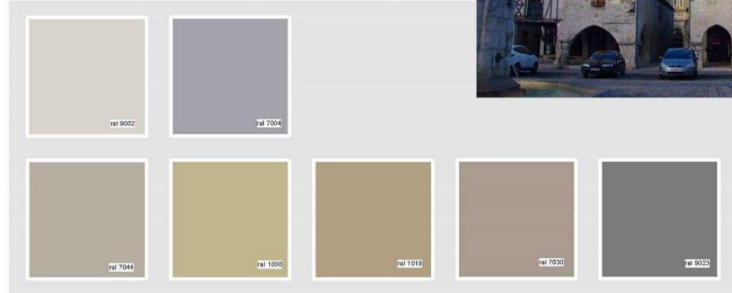
Une clôture en ganivelle comme limite parcellaire

ANNEXE 3 - BASTIDE D'EYMET – SECTEUR DE ZONE UAE - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE - NUANCIER DE COULEUR

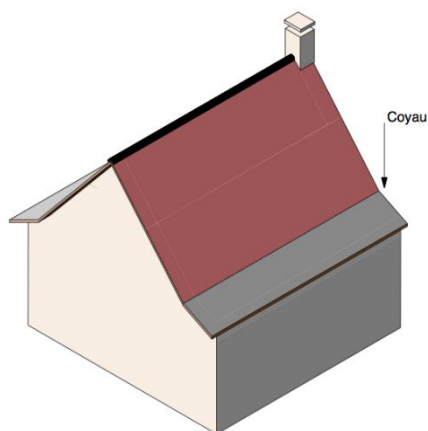
PALETTE DE TEINTES : les menuiseries extérieures



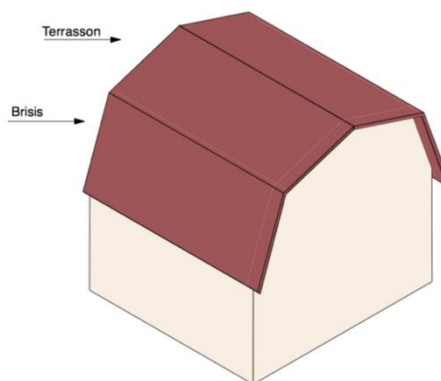
PALETTE DE TEINTES : les murs la maçonnerie



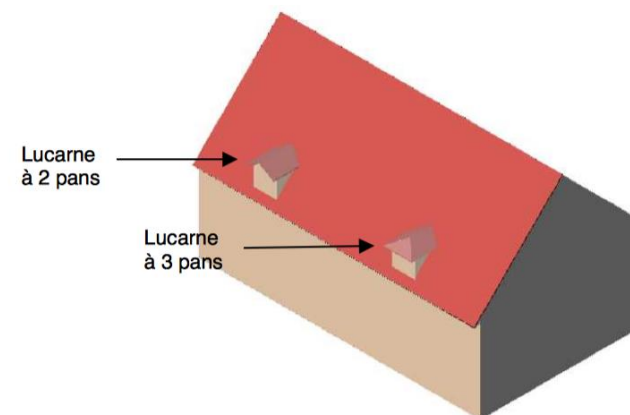
ELEMENTS DE DEFINITION



« **Coyaux** » : partie basse de la couverture quand celle-ci a une pente adoucie.



« **Toiture à brisis** » : Certains toits sont composés d'une partie haute de pente faible (appelée « Terrasson ») et d'une partie basse de pente plus forte. Celle-ci s'appelle un « Brisis ».



« **Lucarnes à deux ou trois eaux** » : fenêtre intégrée à la toiture, la lucarne peut être couverte par une couverture de deux ou trois pans.

« **Bow-window** » : fenêtre en saillie, qui s'avance sur la façade. Le bow-window a au moins deux faces. Il est protégé par un toit.

« **Éléments de modénature** » : On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les encadrements ornés, moulures et corniches ainsi que les proportions et dispositions des éléments composant la façade.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



5. REGLEMENT

Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage

PLUi approuvé en conseil communautaire le 10 juin 2024

Mai 2024

Cabinet NOEL – GERA – S. FONTAINE
TRATTEGGIO – COHEO – FLDC

SOMMAIRE

LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du code de l'Urbanisme **5**

Considérations générales	6
Liste des emplacements réservés par numéros et par communes	7
Conne-de-Labarde	7
Eymet	7
Issigeac	7
Monsaguel	7
Plaisance	8
Razac-d'Eymet	8
Saint-Aubin-de-Cadelech	8
Saint-Capraise-d'Eymet	8
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	8
Serres-et-Montguyard	8
Singleyrac	9

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME **10**

Considérations générales	11
Liste des changements de destination identifiés par communes	12
Bardou	12
Boisse	15
Conne-de-Labarde	16
Eymet	18
Issigeac	30
Faurilles	32
Faux	34
Fonroque	37
Monmadalès	39
Monmarvès	39

Monsaguel	41
Montaut	44
Plaisance	47
Razac-d'Eymet	48
Sadillac	51
Saint-Aubin-de-Cadelech	53
Saint-Aubin-de-Lanquais	60
Saint-Capraise-d'Eymet	62
Saint-Cernin-de-Labarde	65
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	66
Saint-Léon-d'Issigeac	77
Saint-Perdoux	78
Sainte-Radegonde	80
Serres-et-Montguyard	81
Singleyrac	82

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME **83**

Considérations générales	84
Liste du patrimoine identifié par communes	85
Bardou	85
Boisse	86
Conne-de-Labarde	88
Eymet	91
Faurille	98
Faux	99
Fonroque	103
Issigeac	105
Monmadalès	106
Monmarvès	107
Monsaguel	108
Montaut	109
Plaisance	110
Razac-d'Eymet	111
Sadillac	112

Saint-Aubin-de-Cadelech _____	113
Saint-Aubin-de-Lanquais _____	114
Saint-Capraise-d'Eymet _____	117
Saint-Cernin-de-Labarde _____	118
Saint-Julien-Innocence-Eulalie _____	119
Saint-Léon-d'Issigeac _____	121
Saint-Perdoux _____	122
Sainte-Radegonde _____	123
Serres-et-Montguyard _____	124
Singleyrac _____	126

LES SERVITUDES DE VISIBILITE au titre de l’article L.114.1 à L.114.6
du Code de la Voirie routière _____ 127

Considérations générales _____	128
Liste par commune _____	128
Conne-de-Labarde _____	128

**LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du
code de l'Urbanisme**

CONSIDERATIONS GENERALES

Les emplacements réservés sont délimités au PLUI en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage

 Emplacement réservé (ER)

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 35 emplacements réservés (dont certains décomposés en plusieurs parties) qui ont ainsi été délimités. Ils concernent 11 des 25 communes du territoire.

La numérotation des emplacements réservés (ER) a été déclinée par commune pour plus de lisibilité.

Les emplacements réservés concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements, le développement des déplacements doux • L'élargissement de voies existantes (5) • La création d'accès, aménagements de carrefours, aire de retournement (10) • La création de cheminements doux (5)	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs • L'extension de cimetières (1) • La création d'équipements pour la défense incendie (6)	Les espaces publics • L'aménagement d'espaces publics (2) • La création ou l'aménagement de parkings publics (6)
--	---	---

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES PAR NUMEROS ET PAR COMMUNES

CONNE-DE-LABARDE

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	1778 m ²	Commune
2	Réalisation d'une réserve défense incendie	686 m ²	Commune

EYMET

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création voie circulation douce reliant la route du pont Roman à la route de la plaine de Bretou	581 m ²	Commune
2	Création contre-allée en bordure RD 933 pour desservir la ZAC et prolongement cheminement doux	1855 m ²	Commune
3	Création d'un espace public	9109 m ²	Commune
4	Création accès	327 m ²	Commune
5a	Elargissement de la RD 933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	757 m ²	Commune
5b	Elargissement de la RD 933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	289 m ²	Commune
6	Aménagement carrefour RD 933 - RD 25	2545 m ²	Commune

7a	Création cheminement doux et création d'une passerelle	6675 m ²	Commune
7b	Création cheminement doux	347 m ²	Commune
8	Création accès pour relier la maison de retraite à la bastide	82 m ²	Commune

ISSIGEAC

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création accès	302 m ²	Commune

MONSAGUEL

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1a	Création bâche incendie	60 m ²	Commune
1b	Création bâche incendie	96 m ²	Commune
2a	Création bâche incendie	60 m ²	Commune
2b	Création bâche incendie	93 m ²	Commune

PLAISANCE

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	1859 m ²	Commune

RAZAC-D'EYMET

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	1014 m ²	Commune

SAINT-AUBIN-DE-CADELECH

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	2032 m ²	Commune

SAINT-CAPRAISE-D'EYMET

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	2592 m ²	Commune

SAINT-JULIEN-INNOCEENCE-EULALIE

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création parking	794 m ²	Commune
2	Réalisation d'une défense incendie	161 m ²	Commune

SERRES-ET-MONTGUYARD

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Elargissement vc n°4 pour sécurisation virage	218 m ²	Commune
2	Réalisation d'une défense incendie	387 m ²	Commune
3	Aménagement d'une aire de retournement	124 m ²	Commune
4	Aménagement d'un carrefour sécurisé RD 25 - vc n°4	443 m ²	Département
5a	Création cheminement doux	214 m ²	Commune
5b	Création cheminement doux	9640 m ²	Commune
5c	Création cheminement doux	1031 m ²	Commune
5d	Création cheminement doux	963 m ²	Commune
5e	Création cheminement doux	6095 m ²	Commune

8

5f	Création cheminement doux	1878 m ²	Commune
5g	Création cheminement doux	658 m ²	Commune
5h	Création cheminement doux	10953 m ²	Commune
5g	Création cheminement doux	658 m ²	Commune
5i	Création cheminement doux	1862 m ²	Commune
5j	Création cheminement doux	10931m ²	Commune
5k	Création cheminement doux	9916 m ²	Commune
6	Aménagement d'une aire de retournement	84 m2	Commune
7	Agrandissement du cimetière	322 m2	Commune
8	Aménagement d'un carrefour sécurisé vc n°3 - vc n°201	457 m2	Commune
9	Aménagement d'un carrefour sécurisé vc n°3 - vc n°202	68 m2	Commune
11	Création d'un équipement public	4598 m2	Commune
12	Création cheminement doux	428 m2	Commune
13a	Réalisation d'une réserve défense incendie	87 m2	Commune
13b	Elargissement carrefour	81 m2	Commune
14	Elargissement de la vc n°201 pour sécurisation du virage	438 m2	Commune

15	Aménagement espace public	97 m2	Commune
16	Création cheminement doux	26 m2	Commune

SINGLEYRAC

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Sécurisation voirie (alignement voie)	47 m ²	Commune

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine (séchoir à tabac, grange, par exemple), la communauté de communes a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile « **bleu turquoise** » sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLUi peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** ; **en zone naturelle**, il est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES PAR COMMUNES

BARDOU

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Ancienne ferme	Gîte(s)	Château de Bardou Les Auquettes Zone A	OB 52	
2	Stockage et garage	Gîte(s)	Château de Bardou Zone A	OB 395 et 396 en partie	
3	Grange	Logement	La Fonfine Zone A	OA 87	

5	Grange	Logement	Les Bouyjoux Zone A	OB 113	
6	Grange	Logement ou gîte	La Borie Basse Zone A	OA 497	
7	Bâtiment de stockage	Logement ou gîte	La Borie Basse Zone A	OA 497	

9	Grange et pigeonnier	Logement	Peyreprat Zone A	OB 330	
10	Grange	Logement	Peyreprat Zone A	OB 167	
11	Grange	Logement	Peyreprat Zone A	OB 167	

12	Etable	Logement	Peyreprat Zone A	OB 167	
13	Séchoir	Logement	Peyreprat Zone A	OB 179	

15

BOISSE

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Granges	Logement	Pecdorât sud Zone N	OD 400 et 401	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Gîte	Les Verdots Zone A	OC 280	
2	Grange	Gîte	Teste Route Zone A	OB 440	
3	Grange		Teste Route Zone N	OB 443	

4	Grange	Gîte ou Logement	Les Mondeyris Zone A	OC 120	
5	Grange	Gîte	La Chauprade Zone A	OC 905	
6	Chai	Gîte	La Chauprade Zone A	OC 906	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange attenante à un logement.	Logement	Peyroulet Zone A	YD 29	
2	Dépendances attenante à un logement.	Extension de l'habitation existante	Peyroulet Zone A	YE 43	
3	Grange		Carquet Zone A	YH 178	

4	Grange		La Gilette Zone A	YH 165			
5	Grange		A l'Ouest du Coudert Zone A	ZY 81			
6	Grange		La Basse Cour Zone N	ZX 7			

7	Grange		Courtiade Zone A	YA 87			
8	Grange		Colong Zone A	YC 95			
9	Grange		La Perche Zone A	YB 13			

10	Ancien four à prunes		La Perche Zone A	YC 15	
11	Grange		Gensac Zone A	YE 53	
12	Grange		Gensac Zone A	YE 54	

13	Grange attenante à un logement.		La Tuilière Zone A	YD 65			
14	Grange		L'Escourou Zone A	ZX 62			
15	Grange		La Grange Neuve Zone A	ZX 69			

16	Grange		Sainte Aulaire de l'Angle Zone A	ZW 112			
17	Bâtiment de stockage en pierre		L'Angle Zone A	ZW 6			
18	Grange		Caroussel Zone N	ZE 150			

19	Grange		La Grange Brulade Zone N	YH 151			
20	Grange	Projet de diversification touristique (gîte) d'une exploitation agricole.	Pazier Zone A	YE 47			
21	Grange attenante à un logement.		A l'Ouest de Pazier Zone A	YH 185			

22	Chai		La Canevelle Zone N	ZS 42			
23	Grange		Coutrille Zone A	ZP 94			
24	Grange		Jabot Zone A	ZN 56			

25	Concerne deux bâtiments : une grange (1) et un autre bâti en pierre (2).		Poutasse Zone A	YB 41			
26	Grange attenante à un logement.		Maine de Sauban Zone A	ZO 52			
28	Grange	Logement	Sabana Zone A	ZE 107			

29	Cabane de vigne	Projet de gîte 48 m2 Création d'un accès privé sur RD Classé en patrimoine	Paute Zone A	YE 44			
30	Etable, pigeonier et ancien chai	Gîtes	Sauban Zone A	ZO 77			
31	Grange	Gîtes	Boca Est Zone A	ZO 74			

32	Séchoir	Logement	Le Vergne Zone A	ZV 105			
33	Garage et atelier	Logement ou gîtes	Zone A	ZE 121			
34	Grange	Logement	La Plombanie Zone A	ZO 79			

35	Grange	Logement	Pestillac Sud Zone A	YC 90	
36	Grange	Logement	La Tuillère Zone A	YC 93	
37	bâtiment annexe	Logement	La Tuillère Zone A	YC 93	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo	
1	Ancien château d'eau	Projet de chambre d'hôte ou gîte dans l'ancien château d'eau. Activité touristique atypique et complément de l'activité agricole et viticole.	Ferrat Zone A	OA 138		
2	Grange	Logement ou gîtes et salle de réception	La Martine Zone A	OA 440		
3	Grange	Indéterminé	La Frégère Zone N	OC 283		

4	Local de stockage	Logement	Les Granges Zone N	OC 425	
5	Bucher	Logement	Le Beroy Zone A	OB442	 CHÂNE ÉTABLE OB. 442
6	Grange/étable	Logement	Le Beroy Zone A	OB328	 BUCHER OB. 328

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Logement	Cazalet Zone A	OA 128	
2	Ancienne maison	Logement	Cazalet Zone A	OA 127	
3	Grange	Logement	Noël Zone A	OA 293	

4	Grange	Logement	Marty Zone A	OB 261	
5	Grange	Logement	Le Rieutord Zone A	OB 244	
6	Grange	Logement	Les Caillauds Ouest Zone A	OB 381	

7	Grange	Logement	Les Caillauds Ouest Zone A	OB 330	
8	Grange	Logement	Fonfive Zone A	OB 414	

FAUX

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Atelier	Logement ou gîte	Bois de Lacoste Zone A	OB 1040 Ouest	

2	Garage		Bois de Lacoste Zone A	OB 1040 Est	
3	Grange	Logement	Les Garennes Zone N	OC 846	
4	Garage	Logement	La Jasse Zone N	OA 252	

5	Grange	Logement	La Jasse Zone N	OA 253	
6	Grange	Logement	Le Bois de Pichot Zone N	OC 547	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo	
1	Grange	Logement	Le Rieu du Lac Zone A	ZE 206 sud		
2	Bergerie pour création d'un garage.	Garage	Le Rieu du Lac Zone A	ZE 206 nord		
3	Dépendance, ancien pigeonier / garage / Séchoir à prunes	Gîte	le Rieu du Lac Zone A	ZE 127		

5	Grange	Logement ou gîte	Le Fricandou Zone A	ZD 133			
6	Grange	Logement ou gîte	Toutifaut Zone A	ZD 70			

MONMADALES

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Bâtiment agricole	Activité artisanale	Les Yonnoux Sud Zone A	OB 675	

MONMARVES

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Logement	Péchaly Zone A	OA 324	

2	Ancien bâti agricole en pierre	Logement	Péchaly Zone A	OA 372	
3	Pigeonnier	Logement ou gîte	la Letheyrie Zone A	OB 383	
4	Grange	Logement ou gîte	la Letheyrie Zone A	OB 382	

5	Ancien bâti agricole en pierre	Logement ou gîte	Péchaud Zone A	OA 124	
---	--------------------------------	------------------	-------------------	--------	---

MONSAGUEL

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Hangar à tabac	Logement	La ferme de Cambelongue Zone A	OB 253	
2	Ancien bâtiment agricole en pierres	Logement	La Gabare Zone A	OC 495	

3	Ancien bâtiment agricole	Logement ou évènementiel	La Forie Zone A	OA 176	
4	Grange	Logement ou évènementiel	La Forie Zone A	OA 176	
5	Grange	Logement	Pech Cavalier Zone A	OD 99	

6	Grange	Logement	La Donzelle	OC 191			
7	Grange	Logement	La Donzelle	OC 191			

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Activité (local de réception)	Jumilhac Zone N	OD 400	
2	Dépendance	Logement	Le Francou Zone A	OD 14	
3	Grange	Logement	Le Breuil Zone N	OD 376	

4	Grange	Logement	Le Gaston Zone N	OC 211			
5	Grange	Logement	Le Gaston Zone N	OC 211			
6	Bâtiment agricole en pierre	Logement	Le Gaston Zone N	OC 211			

7	Grange	Logement	Le Gaston Zone N	OC 211			
8	Annexe	Logement	Le Gaston Zone N	OC 211			
9	Grange en pierre	Logement	Sonne nord Zone A	OD 347			

PLAISANCE

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo	
1	Bâtiment agricole	Logement	Les Lebrats Zone A	OA 4		
2	Ancien bâtiment agricole	Non renseignée	La Forêt Zone A	OC 829		

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Bâti agricole		La Roussie Zone N	ZI 6	
2	Grange	Logement	Le Réveillou Sud Zone N	ZM 133	
3	Ancienne porcherie	Logement	Le Réveillou Sud Zone N	ZM 7	

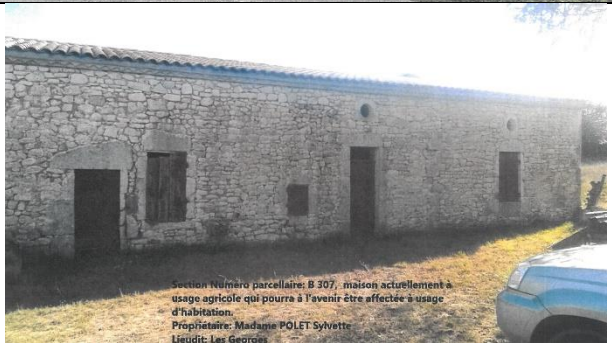
4	Actuellement Stockage. Partie côté chemin ; salle d'abattage et chambre froide.	Souhaite réhabiliter une partie du bâtiment en logement, bureau et l'autre partie pour une activité artisanale ou autre.	Combe Brune Zone A	ZE 73			
5	Garage	Logement	Margoux Zone N	ZI 80			
6	Grange	Logement	Bel-Air Zone A	ZC 186- 189			

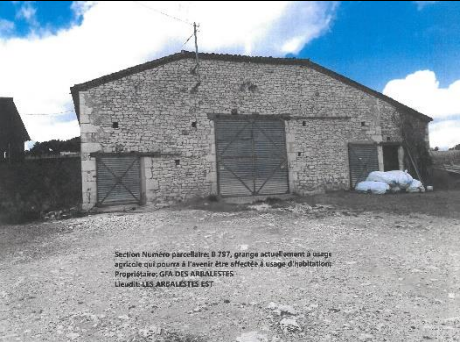
7	Annexe	Logement	Toupy Zone N	ZD 156			
---	--------	----------	-----------------	--------	--	---	--

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
2	Grange	Gîtes	Mouchechat Zone A	OB 135	
3	Grange	Gîtes	Mouchechat Zone A	OB 139	
4	Grange	Logement	La Grande Borie Zone A	OA 509	

5	Pigeonnier	Logement	La Grande Borie Zone A	OA 509			
---	------------	----------	---------------------------	--------	--	---	--

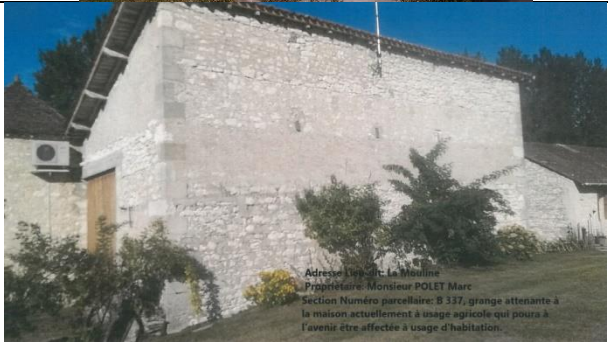
N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo		
1	Ancienne volière et ancien débarras	Pourrait devenir un lieu d'accueil et de dégustation supplémentaire	Siorac-Ouest Zone A	OA 636			
2	Grange	Pourrait devenir des bâtiments à vocation œnotouristique ; salle de réception	Gueytevent Zone A	OA 1293 Est			
3	Ancienne porcherie		Gueytevent Zone A	OA 1293 Ouest			

4	Bâtiment agricole	Logement	Cadelech Zone A	OB 478	 Adresse Lieu-dit: Cadelech Propriétaires indivis: Messieurs POLET Alexandre et François Section Numéro parcelaire: B 478 : grange actuellement à usage agricole qui pourra à l'avenir être affectée à usage d'habitation et supporter un aménagement photovoltaïque.
5	Grange	Logement	Les Georges Zone A	OB 307 nord	 Section Numéro parcelaire: B 307 : grange actuellement à usage agricole qui pourra à l'avenir être affectée à usage d'habitation.
6	Annexe agricole (ancienne maison)	Logement	Les Georges Zone A	OB 307 sud	 Section Numéro parcelaire: B 307 : maison actuellement à usage agricole qui pourra à l'avenir être affectée à usage d'habitation. Propriétaire: Madame POLET Sylvette Lieu-dit: Les Georges

7	Grange	Logement	Les Arbalestes Zone A	OB 797		
8	Grange	Logement	Les Bouchilloux Zone A	OA 1496		
9	Ancienne porcherie	Logement	Les Bouchilloux Zone A	OA 745		

10	Pigeonnier	Gîte	Les Dilleries Zone A	OB 403	
11	Annexe agricole	Logement	Les Peyrades Zone N	OC 310	
12	Grange	Logement	L'Escaud Zone A	OA 1602	

13	Pigeonnier	Logement	Les Saumagnes Zone A	OC 1008	
14	Dépendance et pigeonnier	Logement et/ou local d'activité	Les Landes Zone N	OA 806	
15	Chai mitoyen à la maison	Logement	Les Landes Zone N	OA 809	

16	Grange	Logement	Le Quercy Zone A	OA 40	
17	Grange	Logement	La Mouline Zone A	OB 337	
18	Remise agricole	Logement	Le Terme Bas Zone A	C 414	

19	Grange	Logement	Le Terme Bas Zone A	C1146 (ex. C 729)	
20	Ancien Chai	Projet œnotouristique	Le Siorac Zone A	OA 636	

SAINT-AUBIN-DE-LANQUAIS

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Logement	Le Chai Zone A	OC 165	
2	Séchoir à tabac servant de garage	Logement	Le Chai Zone A	OC 167	
3	Grange	Logement	Les Plantes Zone A	OB 08	

4	Grange	Logement	Les Bernis Zone A	OB 404		
5	Grange	Logement	Les Bernis Zone A	OB697		
6	Bâtiment agricole	Logement	Les Bernis Zone A	OB697		

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo	
1	Grange	Logement	Les Surtouts Zone A	OB 221		
2	Grange	Logement	Les Jandoux Zone N	OA 1339		
3	Grange	Logement	Les Surtouts Zone A	OB 203		

4	Grange	Logement	Les Surtouts Zone A	OB 203 et 204	
5	Dépendance	Logement	Cigale bas Zone A	OA 187	
6	Dépendance	Logement	Les Salleboeufs Zone A	OB 434	

7	Grange	Logement	Les Salleboeufs Zone A	OB 444			
---	--------	----------	---------------------------	--------	--	---	--

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo	
1	Annexe en pierre	Projet de chambres d'hôte situées à côté de la maison du propriétaire. Activité touristique en complément de l'activité agricole et viticole.	Les Saintongers Zone N	OD 134 sud		
2	Grange en pierre		les Saintongers Zone N	OD 134 nord		

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange		Bel-Air Zone A	OA 1317	
2	Ancien four à pain	Logement	La Forêt Sud-Ouest Zone A	OA 1300	
3	Ancien Chai	Logement	La Forêt Sud-Ouest Zone A	OA 1301	

4	Grange	Logement	La Forêt Sud-Ouest Zone A	OA 1302	
5	Grange	Logement	Les Andrieux Zone A	OB 667	
6	Grange	Logement	Jean Géraud Zone A	ZB 24	

7	Ancienne maison	Logement	Jean Géraud Zone A	ZB 60		
8	Annexes en pierre	Logement	Fonjuliane Zone A	ZD 81		
9	Pigeonnier	Logement	Le Fougueyrat Zone A	ZA 41		

10	Dépendance	Logement	Le Vigneau Zone A	ZE 52	
11	Garage en pierre	Logement	Le Fougueyrat Zone A	ZA 40	
12	Grange	Garage	Les Bounades Zone A	ZA 842	

13	Chai	Logement	Les Bounades Zone A	ZA 1263	
14	Grange	Logement	Les Places Zone A	OB 509	
15	Ancienne maison	Logement	Le Pouget Zone A	OB 177	

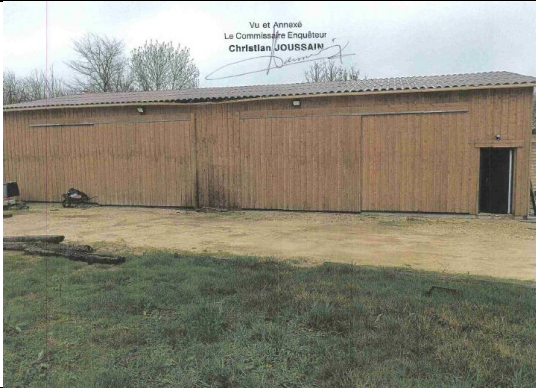
16	Grange	Garage	Le Cessac Zone A	OB 9	
17	Ancienne maison	Logement	Le Cessac Zone A	OB 1265	
18	Ancienne maison	Logement	Le Bretonnay Zone A	OA 67	

19	Grange	Logement	Le Bretonnay Zone A	OA 44		
20	Ancienne ferme	Logement	Traman Zone A	OB 1412		
21	Grange	Logement	Le Pouget Zone A	OB 173		

22	Annexe agricole	Logement	Le Pouget Zone A	OB 173	
23	Grange	Logement	Bel-Air Zone A	OA 1345	
24	Grange-garage	Logement	Les Terrasses Zone A	OA 203	

25	Pigeonnier et grange attenante	Logement	Bel-Air Zone A	OA 1346 et 1344	
26	Garage en dur	Logement	Le Seglan Zone A	OB 1361	
27	Grange	Logement	Le Graulet Zone A	OA 455	

28	Grange	Logement	Chemin de Gorce Zone A	OB 617			
29	Ancien bâtiment agricole	Logement	Chemin de Gorce Zone A	OB 565			
30	Grange	Logement	Le Vignaud Zone A	OB 227			

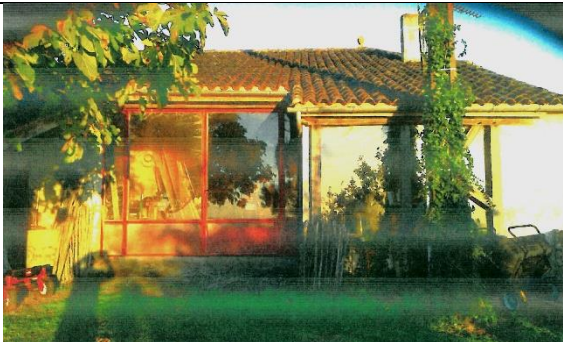
31	Garage	Logement	Les Rivailles est Zone A	OB 1418	 Vu et Approuvé Le Commissaire Enquêteur Christian JOUSSAIN
----	--------	----------	-----------------------------	---------	---

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange	Logement	La Cabane Zone A	OA 843	
2	Grange	Logement	La Ménagerie Zone N	OB 490	
3	Grange	Logement et/ou local d'activité	Bourg Sud Zone A	OB 65	

4	Etable	Logement	Bourg Sud Zone A	OB 728			
---	--------	----------	---------------------	--------	--	---	--

SAINT-PERDOUX

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo		
1	Garage	Logement	Les Trois Tables Zone A	OB 237 Sud			
2	Annexe	Logement	Les Trois Tables Zone A	OB 237 Nord			

3	Atelier	Logement	Mérignac Zone A	OB 272	
4	Bâti agricole	Salle de lavage et local de réception truffes	Mérignac Zone A	OB 272 et 279	
5	Ancienne habitation	Logement	Les Bertrands Zone A	OB 5	

6	Ancienne habitation	Logement	Les Bertrands Zone A	OB 5 et 4	
---	---------------------	----------	-------------------------	-----------	---

SAINTE-RADEGONDE

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Séchoir	Logement	Zone A	OB 282	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Grange		Menoye Zone A	ZE 127	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLUi	N° de parcelles	Photo
1	Bâti agricole en pierre	Logement	Comberies Zone A	A cheval sur les parcelles OB 259 et 1056.	
2	Garage	Logement	la Garenne Zone N	OB 118	
3	Ancien bâti agricole	Logement	la Garenne Zone N	OB 117 et 116	

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure ci-après.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti, le patrimoine végétal



Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L151-19 du CU
Ils peuvent être ponctuels ou surfaciques

Eléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

Eléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

La liste suivante classe les éléments de patrimoine (bâti et végétal) par communes.

LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE PAR COMMUNES

BARDOU

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Arbre remarquable	OB 60 Les Auquettes	
2	Croix arménienne	OB 17 La Borde	

3	Calvaire en pierre Villa de Fey	OA 161	
4	Fontaine La Borde Est	OB 307	
5	Vivier Château de Bardou	Chemin rural entre OB 403, 51 et OA 466	

BOISSE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1 et 2	Moulins de Boisse	OB 1067	
3	Tour médiévale Sud du bourg		

4	Puits	OB 798 Bourg	
5	Croix	Centre-bourg	

6	Quais à vendange	OB 966 Le Véniguié			
7	Fontaine	OA 783 Le Clerc			
8	Fontaine de Bourdeil	OB 1051 Bourdeil			

CONNE-DE-LABARDE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Fontaine ouvragée	OC 781 Bourg centre	
2	Calvaire : socle en pierre et croix en fer	Domaine public (limite de la parcelle OC 794) Bourg centre	
3	Fontaine	Domaine public (limite de la parcelle OA 1013) Les Bayles	

4	Fontaine	Domaine public (limite de la parcelle OA 327) Le Blancou	
5	Fontaine	Domaine public (entre les parcelles OA 1089 et 180) Malamort Est	
6	Fontaine ouvragée	OA 1009 La Borie Basse	
7	Fontaine	Domaine public (entre les parcelles OC 469, 471 et 474) Laudogne	

8	Pigeonnier	OC 237 Les Verdots Nord-Est	
9	Pont du moulin de l'Estrade	Domaine public (entre les parcelles OA 422 et OB 452, voie intercommunale VC n° 201) Le plus à l'Ouest Moulin de l'Estrade	
10	Pont du moulin de l'Estrade	Domaine public (entre les parcelles OA 421 et OB 452, voie intercommunale VC n° 201) Le plus à l'Est Moulin de l'Estrade	
11	Moulin à Eau (moulin de l'Estrade)	OA 421	

12	Viaduc	OC 364 Peyrelevade Nord	
13	Quai à vendange	OA 148 les Bayles	
14	Tombe	OA 529 Cimetière	
15	Canal d'alimentation	OC 364 Les Bois	

16	Fontaine	OC 645 Les Verdots	
17	Bâti Source et Bélier d'alimentation	OC 367 Les Bois	
18	Quai à vendange	OB 515 Soulbarède	

EYMET

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Château la Gravette	AR 116	
2	Grange de caractère	AA 172	
3	Ancien moulin	ZH 174, 177, 178, 180, 203, 204 et 243	
4	Château du Pintre	ZT 64	

5	Bâti de caractère	ZK 121 et 145 Pech Laroque	
6	Bâti de caractère	ZK 71 La Panouille	
7	Bâti de caractère	ZK3 Le Tuquet Blanc	
8	Bâti de caractère	ZS 108 Les Angelys	

9	Bâti de caractère	ZS 97 Le Maine de St-Suplrice	
10	Bâti de caractère	ZO 16 Le Maine de Sauban	
11	Bâti de caractère	ZV 29 Lauzanac	
12	Ancien moulin	ZV 45 Chardonneau	Illustration manquante
13	Maison de Maître	ZV 32 Lauzanac	Illustration manquante
14	Bâti de caractère	ZP 52 La Garenne	Illustration manquante

15	Grange de caractère	ZN56 Jabot	
16	Ensemble bâti rural	ZL 99 Precillac	
17	Ensemble bâti rural	ZD 104 La Brande	
18	Ensemble bâti rural	ZE 66 et 117	

19	Ancien moulin	ZX 22 Peyrelevade	
20	Ensemble bâti rural	ZY 22 Coudert	Illustration manquante
21	Bâti intéressant	AO 148 Carquet	Illustration manquante
22	Ensemble rural	YE 2 Paute	Illustration manquante
23	Ancienne mairie	Domaine public Cogulot	
24	Ancienne mairie	ZP 22 St-Sulpice	

25	Calvaire	ZV 180 Cogulot	 
26	Calvaire	Domaine public Cogulot	
27	Calvaire	ZV 13 Cogulot	
28	Calvaire	ZR 33 Cogulot	
29	Calvaire vierge	YD 21 Perraud	 
30	Vierge	AN 135 L'Escoussou	
31	Fontaine	ZR 66 Terrade	
32	Fontaine et bassin	ZD 116 Peyraud	

33	Fontaine et bassin	ZD 122 Laulerie	
34	Fontaine et Lavoir	Domaine public Terrade	
35	Fontaine et point d'eau	ZC 120 Eylias	
36	Lavoir	ZC 40 Font Eylias	
37	Lavoir et Fontaine	ZV 65 Pauvert	
38	Lavoir et Fontaine	ZM 27 Les Roux	

39	Lavoir et Fontaine	Domaine public St-Sulpice d'Eymet	
40	Four et étuve	YH 4 L'Escourou	
41	Etuve à prunes	YC 90 Grand Gaillard	
42	Four et étuve à prunes	YC 54	
43	Quai à vendange	ZC 13 Eylias	
44	Maison de vigne	ZB 19 Pas de Mole	
45	Maison de vigne	YE 44 Peyroulet	

46	Maison de vigne	YD 28 Peyroulet	
47	Maison de vigne	YD 49 Peyroulet	
48	Maison de vigne	ZW 73 Ste Claire	
49	Maison de vigne	ZW 22 Ste Claire	
50	Maison de vigne	ZL 21 Tuquet Blanc	
51	Maison de vigne	ZL 41 Tuquet Blanc	
52	Pigeonnier	YE 2 Paute	

53	Pigeonnier	AR 57 La Sauvetat	
54	Pigeonnier	ZT 3 Borie Neuve	
55	Pigeonnier	ZR 100 Pauvert	
56	Pigeonnier	ZP 25 St-Sulpice d'Eymet	
57	Pigeonnier	ZP 66 St-Sulpice d'Eymet	
58	Pigeonnier triple fonction	ZP 84 St-Sulpice d'Eymet	
59	Pigeonnier	ZB 7 La Pourcaud	
60	Pigeonnier	ZE 43 Peyroulet	

61	Pigeonnier + pompe + puits	ZW 8 l'Angle	
62	Pigeonnier carré	ZO 16 Sauban	
63	Pigeonnier et four	ZX 44 Peyrelevade Sud	
64	Pigeonnier et pompe	ZX 24 Peyrelevade Sud	
65	Pigeonnier rond + balcon couvert	ZP 52 La Garenne	
66	Pompe	ZP 60 St-Sulpice d'Eymet	
67	Puits	ZR 8 Terrade	

68	Puits + pompe	YC 11 Colon	
69	Puits et sa toiture	YB41 Poutasse	
70	Puits, pompe et pergolas	YC 15 Laperche	
71	Réservoir sur puits	AT 35 La Palanque	
72	Puits	YC 67 Grand Gaillard	

			
73	Grotte	ZP 15 St-Sulpice d'Eymet	
74	Pigeonnier	ZT 129	

FAURILLE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Puits	OA 521 la Pouille	
2	Cône de vue	OB 457 et 280	

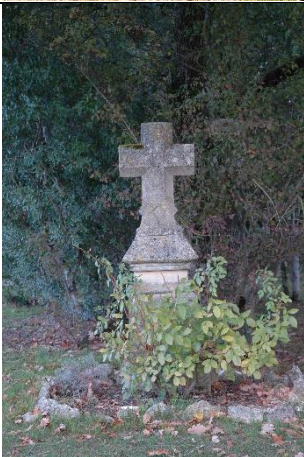
FAUX

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Puits Centre bourg	Jouxte AA 10	
2	Puits	Place du Foirail	
3	Lavoir et fontaine	Jouxte OA 708	

4	Fontaine bâtie	Place de la Fontaine	
5	Lavoir	Place de la Fontaine	
6	Fontaine	RD 27, Jouxte OC 1035	
7	Lavoir	OC 275	

8	Moulin à eau	OC 207 et 208	
9	Calvaire	Croisement RD 19 et RD 22, jouxte la parcelle AA 86	
10	Croix	Route de Lajasse, jouxte la parcelle OA 620	

11	Croix	OA 454	
12	Croix	Jouxte AA 216	
13	Croix	Jouxte OB 1059	

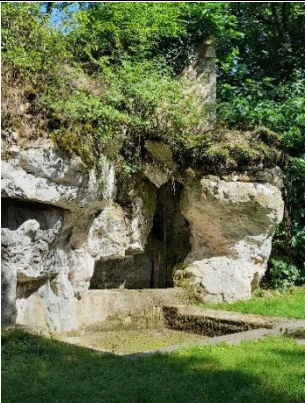
14	Croix	OC 345		
15	Croix en pierre	OB 540		
16	Dolmen	OD 677 Campguilhem		

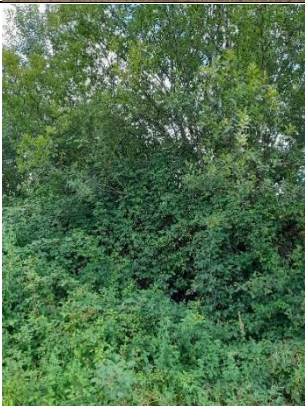
17	Dolmen le Bourdil	OC 141		
18	Dolmen	OC 624 Les Grèzes		
19	Monument aux morts	Patte d'oie rue Paul Abadie et rue Adrien Lemaître		
20	Linteau sculpté	AA 124		

21	Hêtre remarquable	Place du Foirail			
----	-------------------	------------------	--	--	--

FONROQUE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Calvaire	ZE 57 Cimetière	
2	Calvaire	ZH 51 Le Mayne Sud	
3	Fontaine et lavoir	ZH 113 Le Rieu du Lac	

4	Grand lavoir du Touron	ZE 42 Bourg Est	
5	Lavoir	ZE 44 Bourg Est	
6	Petit lavoir du Touron	ZE 43 Bourg Est	

7	Ancien moulin	ZB 77 Le Moulin à vent		
8	Ancien moulin	ZD 86 Le Tuquet de Rouillac		
9	Lavoir de la Tuilière	ZB 196 La Font Guilhem		

10	Puits gavache	OB 1280 Bourg Nord		
11	Statue de la Vierge	ZH 31 RD 933		

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Bâtis remarquables	OC 214 Fontpeyrouse	
2	Bâti remarquable	OC 511 Le Peyroutat	
3	Pigeonnier	OC 511 Le Peyroutat	

4	Alignement d'arbres, ancienne voie romaine	Section OA – chemin du Faurissou	
---	--	----------------------------------	---

MONMADALES

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Moulin à eau	OA 174 Le Rocal	
2	Puits	Centre-bourg	
3	Puits	Entre OB 651 et 485 Chemin du puits	

4	Lavoir	OA 166 Le Rocal	
5	Alignement de chênes	Chemin du Rocal	
6	Alignement de chênes	Chemin du Puits	

MONMARVES

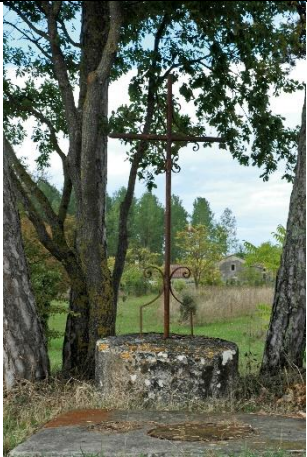
N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Ancien moulin	OB 129	
2	Cabane de vigne	OB 11	
3	Cabane de vigne	OB 19	

4	Cabane de vigne	OB 101	
5	Source ouvragée	OA 309	

MONSAGUEL

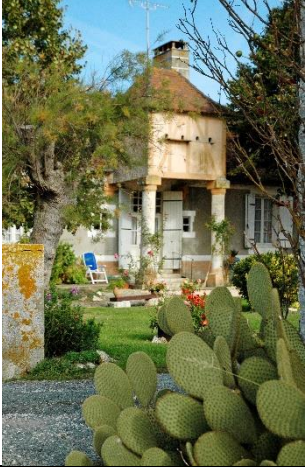
N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Arbre remarquable	OB 307 La Vernelle	
2	Arbre remarquable	OB 850 Cambelongue	

MONTAUT

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Croix de carrefour	OC 305 Les Bernoux	
2	Croix de carrefour	OD 63 Route du Suc	
3	Eglise, cimetière, monument aux morts et ruine de l'ancien moulin	OC 163, 164, 462 et 444	

			
			
4	Alignement d'arbres, ancienne voie romaine	Chemin rural entre Issigeac et VC 201	

PLAISANCE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1 et 2	Anciens moulins	OD 457 Messine	
3	Pigeonnier	OB 499 Mancalou	
4	Pigeonnier sur colonnes	OA 446 Falqueyrat	

5	Puits gavache	OA 551	
---	---------------	--------	---

RAZAC-D'EYMET

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Pigeonnier	ZK 88 Cacard	
2	Croix en pierre	ZD 199 Bourg Ouest	

3	Puits à manivelle	Centrebourg	
4	Ruines du château	AB 6	
5	Touron	ZD 29	

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Fontaine ouvragée	OA 863 Bourg Est	
2	Arbre remarquable	OA 863 Bourg Est	
3	Quai à vendange	OA 220 Le Nizeaud	

SAINT-AUBIN-DE-CADELECH

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Fontaine ouvragée	OA 1612 Ouest du bourg	
2	Calvaire : socle en pierre et croix en bois.	Domaine public (limite de la parcelle n° 1390) Section OA Sud-Est du bourg	
3	Puits	OA 681 Bourg	

4	Calvaire : socle en pierre et croix en fer	OA 999 Nord du bourg	
6	Ancien moulin	OC 443 Les Saumagnes Sud	

SAINT-AUBIN-DE-LANQUAIS

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Monument aux morts	Domaine public – section OA Centre-bourg Place du rampeau	
2	Canon	Domaine public – section OA Centre-bourg Place du rampeau	
3	Rampeau (terrain de jeu de quilles traditionnel du Périgord)	Domaine public – section OA Centre-bourg Place du rampeau	

4	Croix en pierre	Domaine public – section OA Centre-bourg Place du rampeau	
5	Puits du parc communal	OA 837	
6	Puits du presbytère	OA 747	
7	Puits	Domaine public – section OA Rue des ânes Entre OA 754 et 753	

8	Puits des Corneilles	Domaine public – section OA Chemin rural – venelle des Corneilles Entre OA 734 et 735	
9	Grande fontaine	OA 822	
10	Fontaine, Route de l'octroi	Domaine public – section OA RD 21 au Nord du bourg Entre OB 358 et OA 773	

11	Fontaine de la Reine Blanche	Domaine public – section OA VC 2 -Route de Phénix Entre OA 501 et 505-	
12	Puits	Domaine public – section OA Hameau de Phénix Chemin rural – rue du puits Entre OA 989 et 195	
13	Pigeonnier	OB 46 Hameau de Phénix	

14	Quai à vendange	Domaine public – section OA Centre-bourg Place du rampeau	
15	Quai à vendange	OA 186 Hameau de Phénix	

SAINT-CAPRAISE-D'EYMET

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Croix de chemin	OC 395 Bourg Ouest	
2	Fontaine ouvragée	OA 983 Bourg Est	
3	Lavoir	OB 30 Bourg Est	

SAINT-CERNIN-DE-LABARDE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Fontaine ouvragée	OA 711 Sainte-Luce	
2	Lavoir	OB 43 Bourg	

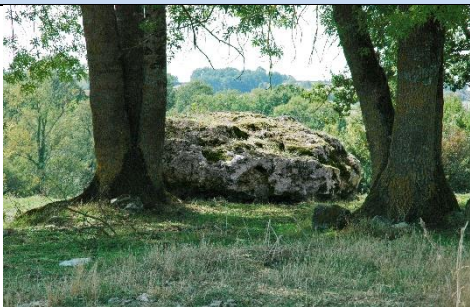
SAINT-JULIEN-INNOCENCE-EULALIE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Fontaine de Ste-Eulalie	OA 471 Ste-Eulalie	
2	Pigeonnier de Ste-Eulalie	OA 471 Ste-Eulalie	
3	Porcherie	OB 667 Les Andrieux	

4	Cabane de vigne	ZB 87 La Tuilière Nord	
5	Cabane de vigne	ZC 88	
6	Cabane de berger	ZB 66 Grande Fougueyrat	
7	Fontaine et Lavoir de St Julien	AB (chemin rural) St Julien	

8	Ancien moulin	ZB 82 La Tuilière	
9	Fontaine	OA 1326 Ste-Innocence	

SAINT-LEON-D'ISSIGEAC

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Dolmen	OB 801 Le Breil	
2	Pigeonnier	OA 717 Pincanelle	

3	Croix en pierre	OB 809 Bourg	
---	-----------------	-----------------	---

SAINT-PERDOUX

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Cabane de vigne	OA 107 Le bourg Nord-Ouest	
2	Croix de chemin	OA 88 Le bourg	

SAINTE-RADEGONDE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Grange à colombage	OB 650 Route de la Bournegue	
2	Maison médiévale	OA 103 et 104 Roquepine	

SERRES-ET-MONTGUYARD

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Pigeonnier et dépendances agricoles	ZB 31 Rooy	
2	Bâti de caractère	ZB 31 Rooy	
3	Bâti de caractère	ZD 79 Gardeau	

4	Bâti de caractère	ZB 8 Cabirol	
5	Grange de caractère	ZB 8 Cabirol	
6	Grange de caractère	ZE 1 et 74 Le Grand Maragnac	
7	Grange de caractère	ZD 89 Versailles	

	Bâti de caractère	ZB 103 Petite Métairie	
--	-------------------	------------------------------	--

SINGLEYRAC

N°	LIBELLE	Référence cadastrale	PHOTOS
1	Puit gavache	OA 254 Les Jandis	
2	Fontaine de Fonroque	OA 83	

3	Alignement de 4 cèdres remarquables en entrée de bourg Nord	OA 413 Bourg	
4	Fontaine et lavoir	Chemin rural en bordure de la OB 934 Sud	
5	Cône de vue vers l'église	OA 795 et 819	

LES SERVITUDES DE VISIBILITE au titre de l'article L.114.1 à L.114.6 du Code de la Voirie routière

CONSIDERATIONS GENERALES

Article L. 114-1 du Code de la voirie routière : « Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité ».

Article L. 114-2 :

« Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- 1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 ;
- 2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
- 3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes ».



Servitude de visibilité - art. L114-1 à L114-6
du code de la voirie routière

Liste par Commune

128

Conne-de-Labarde

N°	Libelle	Référence cadastrale	PHOTOS
1 et 2	Servitude de visibilité	OA 991 et 993 OA 689 et 688 La Forêt	