



# RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord

## Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire approuvant le Plan  
Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat de la  
Communauté de Communes Bastides  
Dordogne-Périgord

|  |     |
|--|-----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....                                       | 4   |
| DISPOSITIONS COMMUNES.....   | 17  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....                         | 39  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....                        | 50  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....                         | 63  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....                         | 76  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE .....                        | 88  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT .....                        | 98  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY .....                        | 108 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUE (EQUIPEMENT) .....          | 118 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUH (HABITAT).....              | 127 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUM (MIXTE) .....               | 137 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUS (HABITAT SPÉCIFIQUE)....    | 147 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUT (TOURISME).....             | 154 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUY (ECONOMIE) .....            | 162 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, ATVB & STECAL.....           | 171 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, NTVB, Ng, Npv & STECAL ..... | 188 |
| ANNEXES .....  | 207 |
| Définitions.....   | 207 |

1

# Dispositions générales

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1-1. Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Bastide Dordogne Périgord

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes Bastides Dordogne Périgord.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées, dans toutes les communes du territoire.

## Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

### 1- OPPOSABILITÉ

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement peut aussi réglementer certaines affectations du sol (usage, nature des activités, destination des constructions...) : c'est en particulier le cas dans les zones naturelles et agricoles.

Ainsi, travaux, constructions et affectations du sol doivent respecter le règlement du PLUi, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol (à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager).

### 2- CONFORMITÉ ET COMPATIBILITÉ

Les constructions, travaux et affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement c'est à dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la Loi (cf. paragraphe suivant).

Une seule disposition du règlement s'apprécie avec un rapport de compatibilité : les principes de voies et circulations définis sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Le rapport

de compatibilité inclut donc une certaine souplesse, une marge d'interprétation dans l'application d'une règle.

Il est important de rappeler que les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique. Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.

### **3- ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celle prévue par la Loi.

Les possibilités d'adaptation ou de dérogation sont retranscrites ci-après à titre d'information, la Loi pouvant évoluer et restant en tout état de cause applicable nonobstant toute disposition non citée ici.

3.1. Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- par la configuration des parcelles,
- ou par le caractère des constructions avoisinantes.

3.2 - Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions législatives codifiées au jour de la rédaction du PLUi dans les articles L.152-4 et suivants du code de l'urbanisme :

3.2.1 - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1 - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3.2.2- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2 - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.

3 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

#### **4- EFFET PAR RAPPORT AUX AUTRES LÉGISLATIONS (RNU, Servitudes d'Utilité Publique, AUTRES CODES, ETC ...)**

1- Les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux règles générales du Code de l'Urbanisme, à l'exception :

- Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L424-1 ;
- Des articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme qui organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le PLUi. Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi. Ces règles ont trait à :
  - la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2)
  - la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4)
  - la réalisation d'aires de stationnement (R.111-25)
  - la protection de l'environnement (R.111-26)
  - la protection des lieux environnants (R.111-27)

2- Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisations des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre d'autres législations et de réglementations. On peut citer à titre d'illustration :

- Le code civil : Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire ou d'aménager, ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droits privés ;
- Le code de la construction et de l'habitation : L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de constructions qui doivent être respectées par ailleurs ;
- Il en va de même pour tous les autres codes et réglementations : code de l'environnement, code de l'énergie, code de la santé publique, code des transports, protection du patrimoine, sécurité contre l'incendie, ...

3- Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLUi y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois

avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont donc applicables.

4- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L571-10) et faisant l'objet d'arrêtés préfectoraux n°DDT/SEER/RDPF/2015-050, 51 et 52 du 6 novembre 2015 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne et annexé au présent plan local d'urbanisme intercommunal.

## Division du territoire : les différentes zones du PLUi

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones dans le document graphique du PLUi. Chaque zone présente des spécificités et des règles spécifiques applicables aux projets d'urbanisme.

**Zones urbaines (U)** : parties du territoire déjà urbanisées et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en plusieurs zones.

**Zones à urbaniser (AU)** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est divisée en plusieurs zones.

**Zones agricoles (A)** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

**Zones naturelles et forestières (N)** : espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Outre les différentes zones, le règlement graphique comporte notamment les trames réglementaires suivantes :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) prévus aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.
- Des Emplacements Réservés (ER) prévus à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et au programme de logements à vocation sociale.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) figurent en annexe du dossier de PLUi. Elles constituent une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général. On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport).
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc.

- Salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.
- Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc.

## Composition du règlement écrit

Le règlement écrit est constitué :

- De la présente partie dite « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures.
- D'une partie dite « dispositions communes » qui regroupe les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire.
- D'une partie dite « dispositions spécifiques » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones et secteurs du PLUi.
- D'une partie « annexes » précisant certaines dispositions réglementaires et comportant, notamment :
  - Un lexique de définitions communes au règlement qui se réfère en partie au lexique national de l'urbanisme. Ces définitions sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*);
  - La liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
  - La liste des éléments de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur, restaurer ou à requalifier au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
  - La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
  - La liste des essences végétales locales à privilégier.

## Structure du règlement écrit

Il précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLUi. Ces dispositions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 8 articles qui s'organisent de la manière suivante :

### **I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

- I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### **II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- II.1. Volumétrie et implantation des constructions
- II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4. Stationnement

### **III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- III.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## **Les destinations des constructions**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi peut règlementer les destinations et sous-destinations suivantes :

|   |
|---|
| <b>HABITATION</b>   |
| Logement  |
| Hébergements  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                       |
| Artisanat et commerce de détails                              |
| Restauration  |
| Commerces de gros   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| Hôtels  |
| Autres hébergements touristiques                              |
| Cinémas   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>    |

|   |
|---|
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public<br/>des administrations publiques et assimilés</b> |
| <b>Locaux techniques et industriels<br/>des administrations publiques et assimilés</b>        |
| <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                            |
| <b>Salles d'arts et de spectacles</b>   |
| <b>Équipements sportifs</b>   |
| <b>Autres équipements recevant du public</b>  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                                  |
| <b>Industries</b>   |
| <b>Entrepôts</b>  |
| <b>Bureaux</b>  |
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |
| <b>Exploitation agricole</b>  |
| <b>Exploitation forestière</b>  |

## Articulation entre les différentes règles

### ARTICULATION ENTRE RÈGLES ÉCRITES ET RÈGLES GRAPHIQUES

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le plan de zonage (document graphique du règlement), la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont :

- les conditions générales d'application du règlement écrit ;
- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones ;
- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone et secteur ;
- les règles graphiques des documents graphiques du règlement ;
- les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Principes :

- Le lexique du règlement s'attache à définir des termes couramment utilisés dans le règlement ;
- En ce qui concerne l'affectation du sol, la destination des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites ou entre elles sur une même unité foncière, les dispositions écrites s'appliquent sauf disposition contraire édictée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- En ce qui concerne les règles relatives aux hauteurs maximales autorisées, ce sont les dispositions écrites qui s'appliquent sauf disposition contraire édictée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICULATION ENTRE DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES ET DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES**

Par principe, les dispositions communes s'appliquent à tout le territoire sauf si les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement.

En effet, les dispositions spécifiques d'une zone ou d'un secteur peuvent préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes. Dans ce cas, les dispositions spécifiques le mentionnent expressément.

## **Constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLUi. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 2 à 7 dans toutes les zones et secteurs.

### **Prévention des risques naturels prévisibles et technologiques**

Il est rappelé que les communes membres de la CCBDP sont soumises à plusieurs risques naturels prévisibles et technologiques. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des communes et des secteurs sur chacune d'entre elles.

Les communes de Lalinde, Alles-Sur-Dordogne, Badefols-Sur-Dordogne, Baneuil, Cales, Couze-et-Saint-Front, Pontours, Saint-Agne, Saint-Capraine-de-Lalinde, Liorac-Sur-Louyre, Mauzac-et-Grand-Castang, Varennes, Trémolat et Urval disposent d'un PPRI approuvé.

Les communes de Bayac, Beaumont-du-Périgord, Bouillac, Bourniquel, Capdrot, Couze et Saint Front, Gaugeac, Labouquerie, Monpazier, Montferrand-du-Périgord, Urval, Vergt-de-Biron, Sainte Croix, Saint Avit Rivière, Saint Avit Seigneur sont concernées par un atlas des zones inondables. (voir cartographie zones à risques).

Le plan de prévention des risques technologique (PPRT) approuvé sur le territoire intercommunal concerne les communes de Baneuil, Couze-et-Saint-Front et Lalinde.

Le territoire intercommunal est concerné par :

- Un périmètre de Plan Particulier d'Intervention (PPI) sur les communes de Couze et Saint Front et Lalinde (révision) ;
- Rupture barrages de Bort les Orgues et de l'Aigle sur les communes de Alles sur Dordogne, Badefols sur Dordogne, Baneuil, Bayac, Calès, Couze et Saint Front, Lalinde, Le Buisson de Cadouin, Mauzac et Grand Castang, Pontours, Saint Agne, Saint Capraise de Lalinde, Trémolat, Urval et Varennes.

Le territoire intercommunal Bastides Dordogne Périgord est impacté par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. Les communes traversées par ces ouvrages sont les suivantes : Baneuil, Saint-Agne, Saint-Capraise-de-Lalinde, Varennes.

En Dordogne, les infrastructures de transports terrestres (routes, autoroutes et voies ferrées) ont été classées de la catégorie 2 à la catégorie 4 en fonction du niveau des émissions sonores.

Il est à noter la bande de recul pour voie classée à grande circulation relative à la RD660.

Alles-Sur-Dordogne, Bayac, Beaumont, Bourniquel, Le Buisson-de-Cadouin, Cales, Couze-Et-Saint-Front, Gaugeac, Lalinde, Marsales, Mauzac-Et-Grand-Castang, Molières, Monsec, Montferrand-Du-Périgord, Nojals-Et-Clotte, Sain-Avit-Riviere, Sain-Avit-Senieur, Saint-Capraise-de-Lalinde, Tremolat sont concernées par le risque mouvement de terrain. Par ailleurs, toutes les communes de Bastides Dordogne Périgord sont concernées par des cavités souterraines hors carrière (à l'exception de Cause-de-Clérans, Saint-Agne, Urval).

La communauté de communes Bastides Dordogne Périgord est concernée par les carrières suivantes :

- Carrières souterraines abandonnées à Beaumont, Bayac, Baneuil, Couze et Saint Front, Lanquais, Mauzac-etGrand-Castang, Saint Sabine Born et Varennes.

Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces documents de rang supérieur sont annexés au dossier de PLUi.

### **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Est autorisée sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon les dispositions de l'article L.621-32 du Code du Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme (article L.421-5 du Code de l'urbanisme), doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou de modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation d'urbanisme préalable.

L'autorisation d'urbanisme en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones de présomption de prescription archéologique repérées sur le règlement 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.

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 définies en annexe documentaire du présent PLUi sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

*« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*

*Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le depositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».*

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

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

## Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, selon une légende qui leur est propre.

Le classement en Espace Boisé Classé 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. Dans ces espaces, les défrichements sont irrecevables, les occupations du sol incompatibles avec la vocation de boisement sont interdites. Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

## Éléments de patrimoine et de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### Portée réglementaire

Indépendamment des protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable, site inscrit et/ou classé...), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au règlement graphique comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLUi est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent pour les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 (Éléments Bâti Protégés) et L.151-23 (Éléments Paysagers Protégés) du Code de l'urbanisme. Elles sont retranscrites dans la partie « dispositions communes » du présent règlement écrit du PLUi aux articles suivants :

- Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les Éléments Bâti Protégés (EBP) et les Éléments Paysagers Protégés (EPP), repérés au règlement graphique du PLUi sont recensés par typologie et sont soumis aux dispositions réglementaires s'y appliquant.

## Règles d'implantation à l'intérieur des lotissements

Concernant les règles d'implantation des constructions, par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, il est fait dérogation à l'article R151-21 du code de l'Urbanisme : les règles sont regardées lot par lot.

2

# DISPOSITIONS COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# DISPOSITIONS COMMUNES

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

##### Lignes HTB :

- Est autorisée la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, dans les zones concernées (travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques) ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### Postes de transformation :

- Sont autorisées la construction & la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

### Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'exploitation de carrières et de gravières (autres que celles en activités au moment de l'élaboration du présent PLUI) sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération sont autorisées ;
- La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - La gestion économe du territoire,
  - La construction de bâtiments économes en énergie,

- La gestion de l'environnement sonore,
  - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
  - La relation harmonieuse avec le quartier ;
- La création, l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou des nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration au milieu environnant ;
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics, les ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLUi, excepté dans les Éléments de Paysage à Protéger (EPP) identifiés aux documents graphiques. Les unités de production d'énergies renouvelables, et leurs accessoires (poste électrique de réinjection, installations techniques, installations et constructions nécessaires à la production et au développement de l'hydroélectricité, du photovoltaïque, ...) sont des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics ;
  - Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent obligatoirement respecter les prescriptions des PPRN et PPRT en vigueur ;
  - Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
  - Pour les constructions existantes non conformes aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ;
  - Les dépôts de toute nature.

## **Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Cf. Cahier des OAP.*

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction de plus de 20 logements ou générant une surface de plancher de 2000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondie au chiffre supérieur ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°XXX du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol :

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- Le pourcentage d'emprise au sol s'applique à l'unité foncière.
- Réglementée de manière différenciée selon les zones (voir règlements des zones).

#### 2.1.2. Hauteur des constructions :

##### **Conditions de mesures de la hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel\*) avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- La mesure du terrain naturel (TN) se fait en milieu de façade principale. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics, la mesure du terrain naturel se fait à l'angle de la façade ;
- Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tous points, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'à l'égout du toit ;
- Cas des autres toitures terrasses : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tous points à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère\*.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### 1. Dispositions générales (hors dispositions spécifiques par zone) :

1.1. Hors étude dérogatoire amendement Dupont, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ;

Conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, 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 infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;

- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 1.2. Dans certains secteurs, une dérogation à l'article L111-8 du code de l'urbanisme peut être accordée : se référer au plan de zonage, aux OAP et aux études « Loi Barnier » annexées au présent PLUI.
  - 1.3. Dans les autres secteurs :
    - Toute construction devra respecter les règles définies au sein des zones ;
    - Le recul s'observe par rapport aux voies ouvertes à la circulation du public, existante ou à créer.
  - 1.4. Dispositions particulières : dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations différentes pourront être admises, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.
  - 1.5. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
  - 1.6. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas la règle d'implantation, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant.
  - 1.7. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation.
  - 1.8. L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m<sup>2</sup>.
  - 1.9. Les piscines enterrées ou hors-sol seront implantées à 1,5 mètre au moins des voies et emprises publiques.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Règlementée de manière différenciée selon les zones (voir règlements des zones).

##### **1. Dispositions générales :**

- 1.1. L'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment est autorisée.
- 1.2. L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Les piscines enterrées ou hors-sol seront implantées à 1,5 mètre au moins des limites séparatives.
- 1.4. Tout déblai nécessaire à une construction ne devra pas démarrer à moins de 3 mètres des limites séparatives. En cas d'impossibilité technique justifiée, un mur de soutènement devra être installé pour garantir la stabilité du terrain.
- 1.5. Toute construction doit être implantée à une distance de 7 mètres minimum de l'espace boisé.
- 1.6. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- 1.7. Toute construction à usage agricole doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les bâtiments d'élevage.

- 1.8. Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 1.9. En raison de la proximité immédiate d'un massif forestier un débroussaillage et son maintien à l'état débroussaillé sur une profondeur de 50 mètres des bâtiments et 10 mètres des voies d'accès reste une opération obligatoire en application de l'article L134-6 du Code Forestier afin de limiter le risque incendie.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité...).

### **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Hors secteurs compris dans un Site Patrimonial Remarquable (Biron, Bouillac, Capdrot, Lanquais, Monpazier) et dans un secteur patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

#### **Performances énergétiques et environnementales :**

1. Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :
  - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, exposition, ...).
2. Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.
3. 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, équipements de récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, ...) est autorisé. Leur intégration dans le paysage devra cependant être recherchée. Dans les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ils pourront être refusés dans le cas où ils ne respectent pas les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.
4. 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.

### **Aspect général :**

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

Sous réserve d'une intégration au site et d'un parti architectural justifié, les constructions contemporaines seront examinées au cas par cas en concertation étroite avec les services compétents (CAUE, ABF, ...).

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable et des équipements liés aux économies d'énergie.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples. Les bâtiments sont hiérarchisés (habitation principale, annexes, ...).

L'implantation des constructions sur des terrains en pente devra s'intégrer au paysage.

Les constructions sur pilotis sont autorisées à condition de leur bonne insertion paysagère.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

### **Les Éléments Bâti Protégés (EBP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Les Éléments Bâti Protégés (EBP) correspondent aux :

- Bâtiments, qu'ils soient ponctuels (église, maison, immeuble, pigeonnier, croix de chemin, lavoir...) ou forment une petite composition urbaine (maisons en bande, petite séquence architecturale, ...);
- Façades et linéaires de façades, ainsi qu'aux éléments architecturaux (portail, clôture, grille, élément de décor, ...);
- Ensembles urbains (groupement de composition urbaine et végétale homogène, grande séquence architecturale et paysagère, hameaux patrimoniaux, ...).

L'ensemble urbain est un secteur composé d'un ensemble de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur qu'il convient de préserver. L'ensemble urbain peut concerner aussi bien des ensembles de constructions :

- Présentant une dimension patrimoniale reconnue par un inventaire et/ou un périmètre réglementaire ;
- Formant une entité homogène, équilibrée, significative d'une époque et/ou d'un mode de construction, et qu'il convient de préserver pour conserver l'harmonie urbaine qui se dégage du lieu.

Les EBP concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, maison « périgourdine », ...) que contemporains (maison des années 1970), et aussi bien les « grands monuments » (église, château, ...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, séchoir à tabac, ...).

Les EBP sont identifiés au règlement graphique par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des EBP.

## **Règles et objectifs applicables aux Éléments Bâti Protégés (EBP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (sauf périmètres SPR) :**

### **Les objectifs généraux :**

- Conserver le volume, la composition et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti ;
- Conserver les matériaux de constructions traditionnels pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ancien ;
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles pour remettre en état ou faire évoluer les éléments du patrimoine bâti ;
- Pour les éléments anciens comme plus récents, préserver les choix architecturaux.

### **Les règles spécifiques pour les ensembles urbains en bâti traditionnel :**

- Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle ;
- Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, entourage de fenêtres en pierre, contrevents en bois. Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant ;
- Sont interdits :
  - Les matériaux d'aspect brillant,
  - Le bardage métallique,
  - Les couvertures autres que les tuiles (hors toit plat),
  - Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, sauf en cas de réhabilitations/ rénovations, pour lesquelles l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **Les règles spécifiques à la démolition dans les secteurs L151-19 :**

Bâtiment, façade et linéaire de façades, éléments architecturaux :

- La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié.

Ensemble urbain :

- Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Dans les autres zones U et AU (à l'exception des zones UA, correspondant à du tissu bâti dense) :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

Dans les zones N et A :

Seules les constructions nouvelles et extensions strictement liées à l'activité agricole ou forestière des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, non humide.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

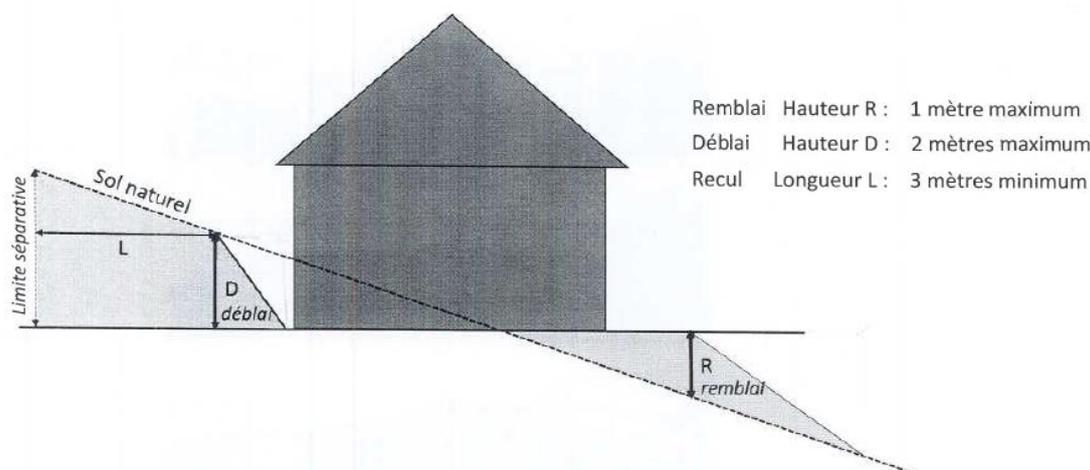
Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

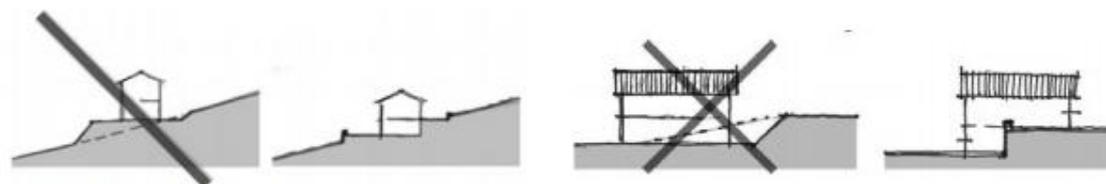
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

#### Prescription

Modification de la topographie des terrains en pente



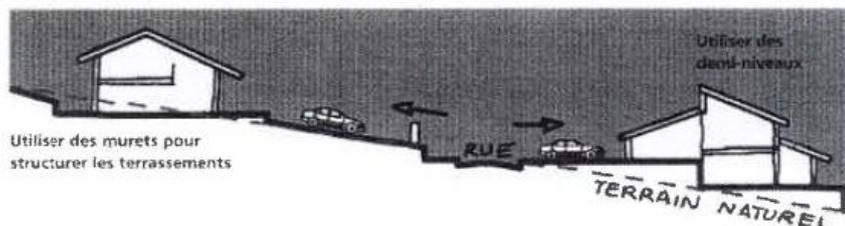


Principes d'inscription dans la pente.

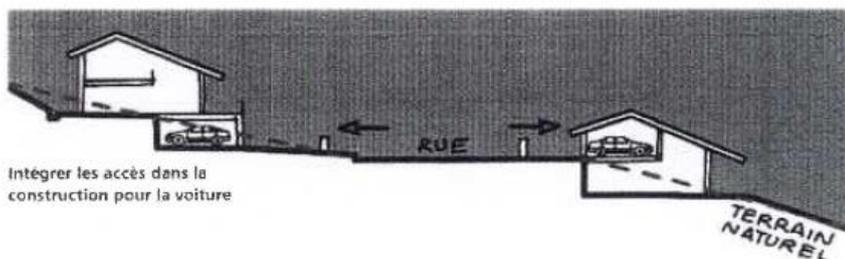
Illustration

**La pente, la maison, le garage, le jardin, la rue**

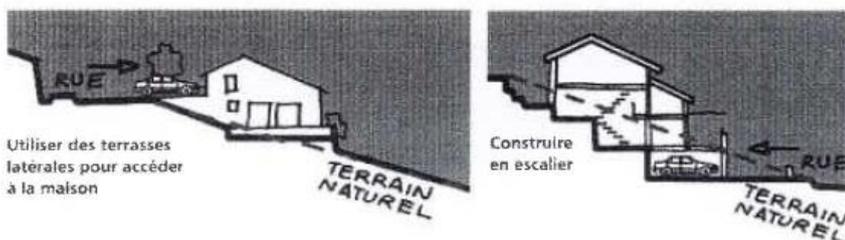
Pente douce



Pente moyenne



Pente forte

Source : CAUE24  
Source : CAUE24**Article 2.4. Stationnement****2.4.1. Aires de stationnement :**

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parquage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.



## 2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées\* :

\*Les normes de stationnement ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés aux exploitations agricoles et forestières.

### 2.4.2.1. Prescriptions générales :

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### 2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction (**hors zones UA**) :

| Destinations et sous-destinations de constructions         | Normes de stationnement exigées   |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>   | Sauf dispositions spécifiques :<br>1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place par logement locatif aidé par l'État<br>1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br>1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble   |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment   |
| <b>INDUSTRIE</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ENTREPÔTS</b>   | 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment  |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>          | Établissements scolaires du 1 <sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br>Établissements scolaires du 2 <sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br>Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br>Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br>Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires |
|  | Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br>Autres établissements publics : Non réglementé<br>Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître

d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### **2.4.2. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Prescriptions générales :**

1.1. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques\* ou privées\* dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la circulation des personnes à mobilité réduite.

1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **3.1.2. Accès :**

3.1.2.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès\* à une voie publique\* ou privée\* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des parcelles voisines.

3.1.2.2. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.1.2.3. Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route nationale ;

- Route départementale classée à grande circulation ;
- Route départementale ;
- Voie communale ;
- Chemin rural carrossable.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3.1.2.4. Le long des Routes Départementales, un seul accès sera autorisé par unité foncière. Le long des autres voies, dans le cadre de division de terrains, le nombre minimal d'accès, à créer et/ou existants, sera recherché, en accord avec le gestionnaire de la voirie.

3.1.2.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

3.1.2.6. Les accès au massif forestier devront être assurés tous les 500 mètres, minimum, depuis la voirie publique et permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **3.1.3. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance et à la destination des constructions édifiées qu'elles doivent desservir, notamment pour la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

La desserte des terrains peut être assurée de deux façons : par une bande d'accès (sur parcelle adjacente) ou par une voie.

Pour toute incorporation future des voies privées dans le domaine public, il sera nécessaire de consulter la collectivité pour connaître les prescriptions techniques particulières à respecter.

#### 3.1.3.1 Bande d'accès :

- La bande d'accès est réservée à la desserte de deux lots maximums.
- Elle aura une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès de moins de 5 mètres de large ne pourront excéder 50 mètres de long.

#### 3.1.3.2 Voie privée :

- La largeur minimale sera de 5 mètres. En zone A et N, la largeur minimale sera de 4 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour : raquette de retournement ou placette. Elles doivent également comporter un aménagement tous les 80 mètres pour permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

#### 3.1.3.3 Voie interne à une opération d'ensemble (type lotissements ou permis groupés) :

- L'aménagement de la voie devra correspondre à sa destination.
- Toutes les voies devront comprendre au moins un trottoir ou un espace piéton aménagé et répondant aux normes en vigueur.

#### Voie structurante :

- La chaussée destinée à la circulation est de 6 mètres minimum.

- Un aménagement cyclable (piste ou bande), une « Zone 30 » ou une « Zone 20 » devront être aménagés.

Voie secondaire :

- Voies de desserte à double sens : chaussée de 5 mètres minimum ;
- Voies à sens unique : seront admises avec une chaussée de 3 mètres ;
- Aux intersections de voies, si nécessaire, des pans coupés de caractéristiques suffisantes pourront être exigés.

### **3.1.4. Pistes cyclables et cheminements piétons :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers en compatibilité avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUi).

Les cheminements piétons et cyclables devront être réalisés en continuité des aménagements présents sur le domaine public ou en cohérence avec les aménagements prévus. Dans le cas d'une bande cyclable, la largeur sera de 1,20 mètre, dans le cas d'une piste cyclable bidirectionnelle, la largeur sera de 3 mètres.

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

### **3.2.1. Prescriptions générales :**

Toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra prendre en compte la présence du réseau d'irrigation.

### **3.2.2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Les bâtiments d'élevage pourront être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable. En l'absence, les conditions d'alimentation seront étudiées au cas par cas. Le cas échéant, d'autres moyens d'alimentation en eau potable pourront être autorisés (exemple : puits, forage ou captage) sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **3.2.3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve que les capacités des stations d'épuration permettent de faire face à cet apport.

### 3.2.3.1. 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 ;
- 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.
- L'évacuation des eaux de piscine dans les réseaux public est interdite.

#### *Effluents industriels :*

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire en respectant les normes en vigueur ;
- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents ;
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans le milieu naturel est interdit.

#### *Effluents agricoles :*

- Les eaux usées relatives à un usage agricole devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions à l'hygiène en milieu rural.

### 3.2.3.2. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales devront être traitées par infiltration et/ou rétention sur le terrain de l'opération ;
- Si le rejet au fossé ou au réseau est nécessaire, le pétitionnaire doit prévoir des solutions alternatives de façon que le débit de fuite au fossé ou au réseau public n'excède pas 3 litres/hectare/seconde.

### 3.2.4. Réseaux divers :

3.2.4.1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux électriques et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins apparente possible.

3.2.4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

3.2.4.3. Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit : pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

### 3.2.5. Collecte des déchets urbains :

Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devront être intégrés aux bâtiments ou à défaut, être réalisés dans un bâtiment clos et couvert et accessible depuis l'espace public. Ces locaux devront être intégrés au paysage environnant.

Pour les constructions ou opérations comptant de 5 à 9 logements :

- 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

Pour les constructions ou opérations comptant de 10 à 29 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

Pour les constructions ou opérations comptant plus de 30 logements :

- 0,5 m<sup>2</sup> minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

### **3.2.6. Défense incendie :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être défendue contre l'incendie, dans le respect du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juin 2018 .

3

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

### Dispositions applicables aux zones urbaines

| ZONAGE | DESTINATION   |
|--------|---|
| UA     | Centres anciens denses à très denses et multifonctionnels                     |
| UB     | Zone urbaine en extension des centres-bourgs ou structurante                  |
| UC     | Zone urbaine de secteurs d'habitat diffus à faible densité                    |
| UD     | Cœur de village/secteurs de hameaux   |
| UE     | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics |
| UT     | Zone urbaine à vocation touristique   |
| UY     | Zone urbaine à vocation économique  |

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UA | UB | UC | UD | UE | UT | UY |
|--|----|----|----|----|----|----|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Logements  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓* | ✓* | ✓* |
| Hébergements   | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓* | ✓  | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓* | ✓* | ✓* | ✓* | ⊘  | ✓* | ✓* |
| Restauration   | ✓  | ✓  | ✓* | ✓  | ⊘  | ✓  | ✓* |
| Commerces de gros  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  | ⊘  | ✓* | ✓  |
| Hôtels   | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  | ⊘  | ✓  | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  | ⊘  | ✓  | ⊘  |
| Cinéma   | ✓  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |    |    |    |    |    |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| Équipements sportifs   | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| Autres équipements recevant du public  | ✓  | ⊘  | ✓  | ✓  | ✓  | ⊘  | ⊘  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>   |    |    |    |    |    |    |    |
| Industries   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Entrepôts  | ⊘  | ✓* | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Bureaux  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓* | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition  | ✓  | ✓  | ⊘  | ⊘  | ✓  | ⊘  | ✓  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |

3-1

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## Caractère de la zone :

- Cette zone correspond aux centres historiques de polarités et communes avec des centres très denses de la CCBDP. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces, des activités de commerces et des bureaux.
- Une partie de cette zone est concernée par les dispositions d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).
- Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme disposent de règles spécifiques visant à préserver l'intérêt architectural et patrimonial des lieux.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UA |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓  |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓* |
| Restauration   | ✓  |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓  |
| Hôtels   | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ✓  |
| Cinémas  | ✓  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |

|  |   |
|--|---|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale    | ✓ |
| Salles d'arts et de spectacles                                 | ✓ |
| Équipements sportifs   | ✓ |
| Autres équipements recevant du public                          | ✓ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Industries   | ⊘ |
| Entrepôts  | ⊘ |
| Bureaux  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |   |
| Exploitation agricole  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘ |

| Typologies                                  | Conditions   |
|---|--|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b> |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails</b>     | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

**2.1.1. Emprise au sol :**

L'emprise au sol minimale des constructions ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

Cette emprise minimale ne s'applique ni aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux annexes des constructions existantes.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- La hauteur ne pourra excéder 12m ;
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Reconstruction après sinistre ;
- Contraintes topographiques et de configuration parcellaire, rendant impossible la construction ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine (élément protégé, identifié par le présent règlement) ;

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la voie, il y aura lieu de prévoir tout dispositif favorisant l'émergence d'un front urbain.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées limites séparatives ou respecter l'implantation dominante au sein du quartier d'insertion.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, soit  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m ;
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum ;
- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;
- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;

- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.4. Habitation :**

### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.4.2. Façades :**

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être

masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;

- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **2.2.6. Constructions destinées aux activités artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### 2.2.6.2. Façades :

- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

### **Façades commerciales (pour les commerces de proximité localisés dans les centres bourgs et centres villes)**

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent ;
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe ;
- En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

#### 2.2.6.3. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

### **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

#### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

#### **2.3.3. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage ou de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

#### **2.3.4. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

### **Article 2.4. Stationnement**

#### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La

conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;

- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

## **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

### **2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :**

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

## **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

# Chapitre 3 : Équipements et réseaux

## **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**



Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

3-2

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UB

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## Caractère de la zone :

- Cette zone correspond à la zone urbaine dense des communes. Cette zone recouvre la périphérie des bourgs et des hameaux résidentiels. Elle a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces dans le respect du SCOT.
- Cette zone est concernée par les dispositions de zones du SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UB |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓  |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓* |
| Restauration   | ✓  |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓  |
| Hôtels   | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ✓  |
| Cinémas  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |

|  |    |
|--|----|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale    | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                 | ✓  |
| Équipements sportifs   | ✓  |
| Autres équipements recevant du public                          | ⊗  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |
| Industries   | ⊗  |
| Entrepôts  | ✓* |
| Bureaux  | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |    |
| Exploitation agricole  | ⊗  |
| Exploitation forestière  | ⊗  |

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                    |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails</b>                        | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |  |
| <b>Entrepôts</b>   | Les constructions à usage d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement   |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

**Chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

### **2.1.1. Emprise au sol**

Non règlementée.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- La hauteur ne pourra excéder 9 m ;
- Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de services publics ;
- Dans le cadre de la reconstruction de la totalité d'un îlot, la hauteur ne pourra excéder 9m.
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :

- Majoritairement en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;
- Soit dans le même retrait que le front bâti existant (lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie) ;
- En cas de retrait, le recul minimum de 3 mètres (la distance horizontale de tout point de la construction à la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres) et de 15 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les façades des constructions ou installations nouvelles, seront implantées :

- Soit en limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu'à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.
- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;

- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicité afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.4. Habitation :**

### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.2.4.2. Façades :

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **2.2.6. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle

s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;

- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### 2.2.6.2. Façades :

- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

#### Façades commerciales (pour les commerces de proximité localisés dans les centres bourgs et centres villes)

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent ;
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe ;
- En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

#### 2.2.6.3. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

### **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

#### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

#### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

#### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

##### LES ZONES HUMIDES PROBABLES :

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

##### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

##### Dans les autres zones U et AU /

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

#### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer

l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos

et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

## **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :**

| Destinations et sous-destinations de constructions         | Normes de stationnement exigées   |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>   | <u>Sauf dispositions spécifiques :</u><br>1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place par logement locatif aidé par l'État<br>1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br>1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble  |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment   |
| <b>INDUSTRIE</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ENTREPÔTS</b>   | 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment  |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>          | Établissements scolaires du 1 <sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br>Établissements scolaires du 2 <sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br>Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br>Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br>Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires |

|  |  |
|--|--|
|  | Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br>Autres établissements publics : Non réglementé<br>Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes<br>pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement |
|--|--|

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### **2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

### **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 25% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

3-3

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UC

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

www.bastidesdordogneperigord.fr

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

## Caractère de la zone :

- Cette zone correspond à la zone urbaine à dominante résidentielle peu dense.
- Elle a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces dans le respect du SCOT.
- Cette zone est concernée par les dispositions des zones SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UC |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓  |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓* |
| Restauration   | ✓* |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ⊘  |
| Hôtels   | ⊘  |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘  |
| Cinémas  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓  |

|  |    |
|--|----|
| Salles d'arts et de spectacles                                 | ⊘  |
| Équipements sportifs   | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public                          | ✓  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |
| Industries   | ⊘  |
| Entrepôts  | ✓* |
| Bureaux  | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  |

| Typologies   | Conditions  |
|--|---|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                    |   |
| <b>Artisanat et commerce de détails</b> <sup>(1)</sup>         | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de restauration, sous réserve d'une surface commerciale de plus de 300 m <sup>2</sup> (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit la surface de vente). |
| <b>Restauration</b>  |   |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| <b>Entrepôts</b>   | Les constructions à usage d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement  |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

### **2.1.1. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.
- Cette emprise ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes. Ces dernières devront être positionnées à l'arrière des bâtiments principaux.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- La hauteur de la construction sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. A défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$  avec un minimum de 3 mètres, et de 15 mètres maximum ;
- À noter que les annexes ne sont pas concernées par cette obligation de distance minimale.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

Non règlementée.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.
- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;
- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;

- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.4. Habitation :**

### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.4.2. Façades :**

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;

- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **2.2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **2.2.6. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

##### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

##### 2.2.6.2. Façades :

- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

### Façades commerciales (pour les commerces de proximité localisés dans les centres bourgs et centres villes)

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent ;
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe ;
- En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

#### 2.2.6.3. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

#### **Dans les autres zones U et AU :**

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;

- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### 2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :

| Destinations et sous-destinations de constructions         | Normes de stationnement exigées   |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>   | <u>Sauf dispositions spécifiques :</u><br>1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place par logement locatif aidé par l'État<br>1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br>1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble  |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment   |
| <b>INDUSTRIE</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ENTREPÔTS</b>   | 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment  |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>          | Établissements scolaires du 1 <sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br>Établissements scolaires du 2 <sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br>Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br>Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br>Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires |
|  | Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br>Autres établissements publics : Non réglementé<br>Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;

- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### **2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

#### **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 25% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

#### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

3-4

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UD

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

## Caractère de la zone :

- Cette zone correspond aux cœurs de village/secteurs de hameaux de la CCBDP. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces, des activités de commerces et des bureaux.
- Une partie de cette zone est concernée par les dispositions d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).
- Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme disposent de règles spécifiques visant à préserver l'intérêt architectural et patrimonial des lieux.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UD |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓  |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓* |
| Restauration   | ✓  |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓  |
| Hôtels   | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ✓  |
| Cinémas  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |

|  |   |
|--|---|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale    | ✓ |
| Salles d'arts et de spectacles                                 | ✓ |
| Équipements sportifs   | ✓ |
| Autres équipements recevant du public                          | ✓ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Industries   | ⊘ |
| Entrepôts  | ⊘ |
| Bureaux  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |   |
| Exploitation agricole  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘ |

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>            |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup></b> | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UD :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

## **Chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

**2.1.1. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.
- Cette emprise ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes. Ces dernières devront être positionnées à l'arrière des bâtiments principaux.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- Dans le cadre général, la hauteur ne pourra excéder 9m ;
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :

- Majoritairement en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;
- Soit dans le même retrait que le front bâti existant (lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie) ;
- En cas de retrait, le recul minimum de 3 mètres (la distance horizontale de tout point de la construction à la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres) et de 15 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;
- À noter que les annexes ne sont pas concernées par cette obligation de distance minimale.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

Les façades des constructions ou installations nouvelles, seront implantées :

- Soit en limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu'à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.
- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;
- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;

- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.4. Habitation :**

### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.4.2. Façades :**

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;

- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.5. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **2.2.6. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

### 2.2.6.2. Façades :

- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

### Façades commerciales (pour les commerces de proximité localisés dans les centres bourgs et centres villes)

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent ;
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe ;
- En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

### 2.2.6.3. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

#### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

##### LES ZONES HUMIDES PROBABLES :

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

##### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

##### Dans les autres zones U et AU :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

#### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de

l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;

- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;

- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

## **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

### **2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :**

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

## **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 25% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.



## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

3-5

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

## Caractère de la zone :

- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).
- Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêts collectifs et publics.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UE |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓* |
| Hébergements   | ✓* |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ⊘  |
| Restauration   | ⊘  |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ⊘  |
| Hôtels   | ⊘  |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘  |
| Cinémas  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓  |
| Équipements sportifs   | ✓  |
| Autres équipements recevant du public  | ✓  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>   |    |

|   |    |
|---|----|
| Industries                                  | ⊘  |
| Entrepôts                                   | ✓* |
| Bureaux                                     | ✓* |
| Centre de congrès et d'exposition           | ✓* |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b> |    |
| Exploitation agricole                       | ⊘  |
| Exploitation forestière                     | ⊘  |

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>HABITATION</b>  |  |
| Logements  | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone   |
| Hébergements   |  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |  |
| <b>Entrepôts</b>   | Les constructions à usage d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement |
| <b>Bureaux</b>   | Les constructions à usage de bureaux ou de centres de congrès/ expositions, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics  |
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                       |  |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.



## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions**

Non réglementée.

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

Non réglementée.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

### Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### LES ZONES HUMIDES PROBABLES :

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

#### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique ;

- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

#### Dans les autres zones U et AU :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement

dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :**

| Destinations et sous-destinations de constructions | Normes de stationnement exigées        |
|--|--|
| <b>HABITAT</b>                                     | <b>Sauf dispositions spécifiques :</b> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>                 1 place par logement locatif aidé par l'État<br/>                 1 place visiteur par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br/>                 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble</p>  |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>                 Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment</p>  |
| <b>INDUSTRIE</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>ENTREPÔTS</b>   | 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br/>                 Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment</p>   |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>          | <p>Établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br/>                 Établissements scolaires du 2<sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br/>                 Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br/>                 Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br/>                 Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires</p> |
|  | <p>Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br/>                 Autres établissements publics : Non réglementé<br/>                 Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement</p>   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;

- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

### **2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 25% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.



## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

3-7

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UT

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

## Caractère de la zone :

- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).
- Zone urbaine à vocation touristique.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UT |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓* |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ✓* |
| Restauration   | ✓  |
| Commerces de gros  | ⊘  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓* |
| Hôtels   | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ✓  |
| Cinémas  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ⊘  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ⊘  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ⊘  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ⊘  |
| Équipements sportifs   | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public  | ⊘  |

| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES |    |
|---|----|
| Industries  | ⊘  |
| Entrepôts   | ⊘  |
| Bureaux   | ✓* |
| Centre de congrès et d'exposition                       | ⊘  |
| EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE                    |    |
| Exploitation agricole                                   | ⊘  |
| Exploitation forestière                                 | ⊘  |

| Typologies  | Conditions  |
|---|---|
| HABITATION  |   |
| Logements   | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone  |
| COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE                              |   |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>               | L'artisanat, le commerce de détails & les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |   |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES       |   |
| Bureaux   | Les constructions à usage de bureaux ou de centres de congrès/ expositions, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale   |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UT :

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.



## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Emprise au sol :**

Non règlementée.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture.
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

Non règlementée.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

### Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Constructions destinées aux activités touristiques & de loisirs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Les espaces libres devront être plantés et végétalisés. Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

#### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

#### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la

condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### 2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :

| Destinations et sous-destinations de constructions         | Normes de stationnement exigées   |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>   | <u>Sauf dispositions spécifiques :</u><br>1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place par logement locatif aidé par l'État<br>1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br>1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble  |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment   |
| <b>INDUSTRIE</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ENTREPÔTS</b>   | 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment  |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>          | Établissements scolaires du 1 <sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br>Établissements scolaires du 2 <sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br>Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br>Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br>Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires |
|  | Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br>Autres établissements publics : Non réglementé<br>Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

#### 2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### 2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

3-8

# RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UY

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

## Caractère de la zone :

- Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation (se référer au PPRI en vigueur).
- Zone urbaine à vocation économique, industrielle ou d'activités.
- Elle pourra accueillir des projets photovoltaïques.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | UY |
|--|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |
| Logements  | ✓* |
| Hébergements   | ✓  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ✓* |
| Restauration   | ✓* |
| Commerces de gros  | ✓  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓  |
| Hôtels   | ✓  |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘  |
| Cinémas  | ✓  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓  |

|  |   |
|--|---|
| Équipements sportifs   | ✓ |
| Autres équipements recevant du public                          | ⊘ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Industries   | ✓ |
| Entrepôts  | ✓ |
| Bureaux  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |   |
| Exploitation agricole  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘ |

| Typologies                                      | Conditions  |
|---|---|
| <b>HABITATION</b>                               |   |
| Logements                                       | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>     |   |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup> | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de restauration, sous réserve d'une surface commerciale de plus de 300 m <sup>2</sup> (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit la surface de vente). |
| Restauration                                    |   |

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UY

Les **changements de destination** sont pleinement autorisés.

Les tiers lieux seront à rattacher à la destination la plus proche (à savoir industrie, commerce, ...), ils sont donc autorisés suivant leur catégorie de rattachement.

**Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.

**Chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **2.1.1. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Non règlementée.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les façades devront respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres ;
- En cas de difficulté liée à forme de la parcelle, le recul pourra être réduit à 5 mètres.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :
  - Soit en limite séparative latérale,
  - Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 5 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à l'une des limites séparatives latérales au moins.
- Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m ;
- Clôture en limite séparative : 2,00 mètres maximum.

### **2.2.2. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;

- Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.
- Sur les parcelles en limite de zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones environnantes.
- Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être consacrée à la mise en place de plantations.
- Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Les dépôts de toute nature seront obligatoirement entourés d'une haie vive et dense composée d'essences végétales locales de 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **2.2.3. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### **2.2.3.1. Toitures :**

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les couvertures des bâtiments métalliques seront réalisées avec du bac acier de même teinte que le bardage ou dans une teinte foncée. Pour les couvertures en panneaux de fibre-ciment, l'utilisation des panneaux de ton gris-ciment ou des panneaux d'aspect flammé (aspect tuile) sera privilégié ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### **2.2.3.2. Façades :**

- Les bardages métalliques seront de teinte sombre (vert, brun, bronze ou gris...). L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

#### **2.2.3.3. Clôtures :**

- Les clôtures sont règlementées dans les dispositions par zone ;
- Pour les activités industrielles et artisanales, une hauteur différente de celle citée dans les dispositions par zone sera autorisée dans le cas du prolongement d'un mur existant d'une autre hauteur ou dans le cas de dispositifs de sécurité rendus nécessaires par l'activité.

#### 2.2.3.4. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

### **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

#### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

#### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

#### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

##### LES ZONES HUMIDES PROBABLES :

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

#### Dans les autres zones U :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement

dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, exceptionnellement ces déblais/ remblais pourront être portés à 2,5 mètres selon les caractéristiques des projets & terrains.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension, les places de stationnement existantes pourront être conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

#### **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Un traitement des eaux de ruissellement pourra être prescrit, en tant que de besoin, pour certaines installations le nécessitant (station-service, parkings, etc.).

4

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



| ZONAGE     | DESTINATION   |
|------------|---|
| <b>AUE</b> | Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics |
| <b>AUH</b> | Zone à urbaniser à vocation résidentielle   |
| <b>AUM</b> | Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat & économique généralement)             |
| <b>AUS</b> | Zone à urbaniser à vocation d'habitat spécifique                                  |
| <b>AUT</b> | Zone à urbaniser à vocation touristique   |
| <b>AUY</b> | Zone à urbaniser à vocation économique  |

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUE (EQUIPEMENT)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUE" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement équipements ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | AUE |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓*  |
| Hébergements   | ✓*  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ⊘   |
| Restauration   | ⊘   |
| Commerces de gros  | ⊘   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ⊘   |
| Hôtels   | ⊘   |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘   |
| Cinémas  | ⊘   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓   |

|  |    |
|--|----|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale    | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles                                 | ✓  |
| Équipements sportifs   | ✓  |
| Autres équipements recevant du public                          | ✓  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |
| Industries   | ⊘  |
| Entrepôts  | ✓* |
| Bureaux  | ✓* |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓* |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  |

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>HABITATION</b>  |  |
| Logements  | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone   |
| Hébergements   |  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |  |
| Entrepôts  | Les constructions à usage d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement |
| Bureaux  | Les constructions à usage de bureaux ou de centres de congrès/ expositions, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics  |
| Centre de congrès et d'exposition                              |  |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

Non règlementée.

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit tenir compte de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.

#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit tenir compte de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.

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

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

### Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 2.3.1. Prescriptions générales :

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Dans les autres zones U et AU :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du huppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :**

| Destinations et sous-destinations de constructions | Normes de stationnement exigées   |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>                                     | <p><u>Sauf dispositions spécifiques :</u><br/>           1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>           1 place par logement locatif aidé par l'État<br/>           1 place visiteur par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br/>           1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble</p>   |
| <b>BUREAUX</b>                                     | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*   |
| <b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF</b>  | Établissements scolaires du 1 <sup>er</sup> degré : 2 places par classe<br>Établissements scolaires du 2 <sup>nd</sup> degré : 3 places par classe<br>Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies<br>Établissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 8 enfants pouvant être accueillis<br>Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires |
|  | Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place pour 5 lits<br>Autres établissements publics : Non réglementé<br>Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;
- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

### **2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 25% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.



## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

### Article 3.2. Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUH (HABITAT)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUH" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement résidentielle ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>∅ = Constructions nouvelles interdites | AUH |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓   |
| Hébergements   | ✓   |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓*  |
| Restauration   | ✓   |
| Commerces de gros  | ∅   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓   |
| Hôtels   | ✓   |
| Autres hébergements touristiques   | ✓   |
| Cinémas  | ✓   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓   |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓   |
| Équipements sportifs   | ✓   |

|  |   |
|--|---|
| Autres équipements recevant du public                          | ✓ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Industries   | ⊘ |
| Entrepôts  | ⊘ |
| Bureaux  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |   |
| Exploitation agricole  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘ |

| Typologies                                  | Conditions   |
|---|--|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b> |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails</b>     | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

## Chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

#### **2.1.1. Emprise au sol :**

Non règlementée.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- La hauteur ne pourra excéder 12m ;
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faitage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;

- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :

- Majoritairement en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;
- Soit dans le même retrait que le front bâti existant (lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie) ;
- En cas de retrait, le recul minimum de 3 mètres (la distance horizontale de tout point de la construction à la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres) et de 15 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les façades des constructions ou installations nouvelles, seront implantées :

- Soit en limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en brique, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.
- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;
- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicité afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.4. Habitation :**

### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.4.2. Façades :**

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.5. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### 2.2.6.2. Façades :

- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

#### **Façades commerciales (pour les commerces de proximité localisés dans les centres bourgs et centres villes)**

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent ;
- Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe ;
- En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

#### 2.2.6.3. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### **2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :**

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

### **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUM (MIXTE)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUM" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation mixte, comprenant de l'habitat et de l'économie ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | AUM |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓   |
| Hébergements   | ✓   |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓*  |
| Restauration   | ✓*  |
| Commerces de gros  | ✓   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓   |
| Hôtels   | ✓   |
| Autres hébergements touristiques   | ✓   |
| Cinémas  | ✓   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓   |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓   |

|  |    |
|--|----|
| Équipements sportifs   | ✓  |
| Autres équipements recevant du public                          | ✓  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |
| Industries   | ✓* |
| Entrepôts  | ✓* |
| Bureaux  | ✓* |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  |

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                    |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup></b>         | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services, et de restauration, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants</li> <li>▪ d'une surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit la surface de vente).</li> </ul> |
| <b>Restauration</b>  |  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |  |
| <b>Industries</b>  | Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants   |
| <b>Entrepôts</b>   |  |
| <b>Bureaux</b>   |  |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

### **2.1.1. Emprise au sol :**

Non règlementée.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- La hauteur ne pourra excéder 12m ;
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :

- Majoritairement en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue ;
- Soit dans le même retrait que le front bâti existant (lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie) ;
- En cas de retrait, le recul minimum de 3 mètres (la distance horizontale de tout point de la construction à la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres) et de 15 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les façades des constructions ou installations nouvelles, seront implantées :

- Soit en limite séparative latérale. Le retrait par rapport à la seconde limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en bricou, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.

### **2.2.4. Habitation :**

#### **2.2.4.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;

- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.2.4.2. Façades :

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.4.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.4.4. Clôtures :

- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité

de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement ;

- En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage ;
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

#### 2.2.4.5. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.5. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### 2.2.6.1. Toitures :

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les couvertures des bâtiments métalliques seront réalisées avec du bac acier de même teinte que le bardage ou dans une teinte foncée. Pour les couvertures en panneaux de fibre-ciment, l'utilisation des panneaux de ton gris-ciment ou des panneaux d'aspect flammé (aspect tuile) sera privilégié ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### 2.2.6.2. Façades :

- Les bardages métalliques seront de teinte sombre (vert, brun, bronze ou gris...). L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

#### 2.2.6.3. Clôtures :

- Les clôtures sont règlementées dans les dispositions par zone ;
- Pour les activités industrielles et artisanales, une hauteur différente de celle citée dans les dispositions par zone sera autorisée dans le cas du prolongement d'un mur existant d'une autre hauteur ou dans le cas de dispositifs de sécurité rendus nécessaires par l'activité.

#### 2.2.6.5. Annexes :

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

### **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

#### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

#### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### LES ZONES HUMIDES PROBABLES :

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les

berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### 2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUS (HABITAT SPÉCIFIQUE)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUS" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement d'habitat spécifique, sous la forme d'un village inclusif Perce-Neige sur la commune du Buisson-de-Cadouin, revêtant la double vocation de favoriser le répit des personnes en situation de handicap et de leurs aidants & favoriser l'autonomie et l'insertion sociale et professionnelle des personnes en situation de handicap à travers un ensemble de solutions souples, innovantes et inclusives ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>Ø = Constructions nouvelles interdites | AUS |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓   |
| Hébergements   | ✓   |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails   | ✓*  |
| Restauration   | ✓*  |
| Commerces de gros  | Ø   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓*  |
| Hôtels   | Ø   |
| Autres hébergements touristiques   | Ø   |
| Cinémas  | Ø   |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                |    |
|--|----|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓* |
| Équipements sportifs   | ✓* |
| Autres équipements recevant du public  | ✓* |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES                            |    |
| Industries   | ⊘  |
| Entrepôts  | ⊘  |
| Bureaux  | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition  | ✓* |
| EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE   |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  |

| Typologies  | Conditions   |
|---|--|
| COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE                              |  |
| Artisanat et commerce de détails                              | Sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone |
| Restauration  |  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |  |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS           |  |
| Salles d'arts et de spectacles                                | Sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone |
| Équipements sportifs  |  |
| Autres équipements recevant du public                         |  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES       |  |
| Centre de congrès et d'exposition                             | Sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Respect des obligations légales / Cf. dispositions communes.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

#### **2.1.1. Emprise au sol :**

Non règlementée.

#### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Le nombre de niveau s'entend hors combles ;
- La hauteur ne pourra excéder 12m ;
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Non règlementée.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non règlementée.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

### Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **2.2.1. Dispositions générales :**

Les bâtiments d'activités doivent présenter le même aspect que les constructions à usage d'habitation. Ils doivent s'insérer dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du paysage urbain environnant.

#### **2.2.2. Dispositions applicables dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout projet de construction, d'extension de construction existante et de rénovation du bâti existant devra rechercher obligatoirement une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle.

Dans cette zone, l'architecture traditionnelle prédomine et doit être préservée.

Le bâti existant présente un certain nombre de caractéristiques : toits périgourdins, toits de couleur sombre, tuiles plates, murs en pierre ou en bricou, mur de clôture en pierre, encadrement de fenêtres en pierre, contrevents en bois, ...

Les constructions nouvelles devront reprendre plusieurs de ces caractéristiques pour assurer l'insertion de leur projet dans le paysage bâti existant.

Dans cette zone, sont interdits :

- Les matériaux d'aspect brillants ;
- Le bardage métallique ;
- Les couvertures autres que les tuiles.

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie, en cas de réhabilitations/ rénovation, l'intégration des volets roulants n'est pas obligatoire.

### **2.2.3. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu'à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.
- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.

### **2.2.4. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;

- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;

- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

## **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

### **2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :**

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

## **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUT (TOURISME)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUT" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement touristique & de loisirs ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | AUT |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓*  |
| Hébergements   | ✓   |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ✓*  |
| Restauration   | ✓   |
| Commerces de gros  | ⊘   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓*  |
| Hôtels   | ✓   |
| Autres hébergements touristiques   | ✓   |
| Cinémas  | ⊘   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ⊘   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ⊘   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ⊘   |
| Salles d'arts et de spectacles   | ⊘   |
| Équipements sportifs   | ⊘   |

|  |    |
|--|----|
| Autres équipements recevant du public                          | ⊘  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |    |
| Industries   | ⊘  |
| Entrepôts  | ⊘  |
| Bureaux  | ✓* |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |    |
| Exploitation agricole  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ⊘  |

| Typologies   | Conditions  |
|--|---|
| <b>HABITATION</b>  |   |
| Logements  | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                    |   |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>                | L'artisanat, le commerce de détails & les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  |   |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Bureaux  | Les constructions à usage de bureaux, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics   |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol :

Non règlementée.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture.
- Les annexes\* devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative ;
- La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

Non règlementée.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Constructions destinées aux activités touristiques & de loisirs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Les espaces libres devront être plantés et végétalisés. Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subirait un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (notamment zones UE) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT et STECAL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones AUT :

- Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière ;
- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;

- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Aires de stationnement :**

- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

À l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. Normes de stationnement automobile par catégorie de construction :**

| Destinations et sous-destinations de constructions         | Normes de stationnement exigées  |
|--|--|
| <b>HABITAT</b>   | <u>Sauf dispositions spécifiques :</u><br>1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 place par logement locatif aidé par l'État<br>1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif<br>1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble |
| <b>BUREAUX</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>COMMERCE</b> , professions libérales recevant du public | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment  |
| <b>ARTISANAT</b>   | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*  |
| <b>HÉBERGEMENT HÔTELIER</b>                                | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre<br>Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment   |

Des places de stationnements supplémentaires aménagées dans les espaces communs pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### 2.4.2.3. La mutualisation des places de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### 2.4.2.5. Composition des espaces de stationnement :

Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement enherbées ;
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques ;
- Places de stationnement pour voitures électriques.

### **2.4.3. Stationnement des deux-roues non motorisés :**

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m<sup>2</sup> par unité, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> la première place.

2.4.3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le cas de projet visant plusieurs logements, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement :

- Pour les opérations de 5 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être

réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. ;

- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.4.3.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1 % de la surface de plancher créée.

2.4.3.3. Pour les constructions à usage principal industriel, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

2.4.3.4. Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir à minima un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents accueillis dans les bâtiments et sur déclaration du maître d'ouvrage. Des places supplémentaires seront aménagées pour les usagers du service public accueillis dans les bâtiments.

2.4.3.5. Pour les établissements scolaires et d'enseignement : il est exigé une aire de stationnement des deux-roues avec un minimum de stationnements couverts et équipés correspondant à :

- 25 % de la capacité d'accueil dans le secondaire ;
- 10 % de la capacité d'accueil dans le primaire ;
- 25 % de la capacité d'accueil pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

#### **2.4.4. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUY (ECONOMIE)

## Caractère de la zone :

- La zone "1AUY" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement économique. Elle pourra accueillir des projets photovoltaïques ;
- Elle est couverte par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites | AUY |
|--|-----|
| <b>HABITATION</b>  |     |
| Logements  | ✓*  |
| Hébergements   | ✓   |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |     |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ✓*  |
| Restauration   | ✓*  |
| Commerces de gros  | ✓   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓   |
| Hôtels   | ✓   |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘   |
| Cinémas  | ✓   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓   |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓   |

|  |   |
|--|---|
| Équipements sportifs   | ✓ |
| Autres équipements recevant du public                          | ⊘ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b> |   |
| Industries   | ✓ |
| Entrepôts  | ✓ |
| Bureaux  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition                              | ✓ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>                    |   |
| Exploitation agricole  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘ |

| Typologies                                      | Conditions  |
|---|---|
| <b>HABITATION</b>                               |   |
| Logements                                       | Les logements & hébergements, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>     |   |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup> | Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de restauration, sous réserve d'une surface commerciale de plus de 300 m <sup>2</sup> (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit la surface de vente). |
| Restauration                                    |   |

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

- Non règlementée.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les façades devront respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Au moins une façade des constructions ou installations nouvelles, doit être implantée :
  - Soit en limite séparative latérale,
  - Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 5 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à l'une des limites séparatives latérales au moins.
- Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Toute construction à usage agricole doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les bâtiments d'élevage.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Clôture sur rue : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m ;
- Clôture en limite séparative : 2,00 mètres maximum.

### **2.2.2. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs :**

- Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant ;
- Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

- Sur les parcelles en limite de zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones environnantes.
- Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être consacrée à la mise en place de plantations.
- Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Les dépôts de toute nature seront obligatoirement entourés d'une haie vive et dense composée d'essences végétales locales de 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **2.2.3. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, colorations, ...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

#### **2.2.3.1. Toitures :**

- La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que son aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant et qu'elle s'intègre dans le paysage. Les couvertures d'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdites ;
- Les couvertures des bâtiments métalliques seront réalisées avec du bac acier de même teinte que le bardage ou dans une teinte foncée. Pour les couvertures en panneaux de fibre-ciment, l'utilisation des panneaux de ton gris-ciment ou des panneaux d'aspect flammé (aspect tuile) sera privilégié ;
- Les toitures utilisant des dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

#### **2.2.3.2. Façades :**

- Les bardages métalliques seront de teinte sombre (vert, brun, bronze ou gris...). L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

#### **2.2.3.3. Clôtures :**

- Les clôtures sont règlementées dans les dispositions par zone ;
- Pour les activités industrielles et artisanales, une hauteur différente de celle citée dans les dispositions par zone sera autorisée dans le cas du prolongement d'un mur existant d'une autre hauteur ou dans le cas de dispositifs de sécurité rendus nécessaires par l'activité.

#### **2.2.3.4. Annexes :**

- Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Dans les zones AU :

Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.

**2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement

dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

## **Article 2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement ;
- Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

### **2.4.2. Normes de stationnement automobile exigées :**

#### **2.4.2.1. Prescriptions générales :**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle ;
- Aux modifications et changements de destination des constructions.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **2.4.2.2. La mutualisation des places de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements et ayant des occupations alternatives (ex : logements / commerces, bureaux / logements, ...), il est conseillé de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

#### 2.4.2.3. Stationnement pour les véhicules électriques :

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques devront répondre aux normes en vigueur (Cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

#### **2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et que le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, à moins de 300 mètres du projet, l'aménagement sur un autre terrain des surfaces lui faisant défaut. La réalisation de ces places fera l'objet d'un contrôle au titre du récolement après achèvement des travaux.

#### **Article 2.5. Espaces libres et espaces verts**

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être au minimum de 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Un traitement des eaux de ruissellement pourra être prescrit, en tant que de besoin, pour certaines installations le nécessitant (station-service, parkings, etc.).

5

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, ATVB & STECAL

## Caractère de la zone :

- La zone agricole (A) est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées. Dans cette zone, le développement du photovoltaïque, et plus généralement des énergies renouvelables, peut être admis sous conditions.

## Elle comprend également :

- Une zone agricole associée à la Trame Verte et Bleue (Atvb) dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités agricoles et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admise. Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol y sont strictement interdites ;
- Des secteurs "SH" correspondant à des STECAL dédiés à des secteurs réduits & préservés accueillant de l'habitat ;
- Des secteurs "ST" correspondant à des STECAL dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques & de camping ou d'habitations légères de loisirs ;
- Des secteurs "SY" correspondant à des STECAL dédiés à des activités économiques isolées.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| ✓ = Constructions nouvelles autorisées<br>✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites<br>⊘* = Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques | A  | Atvb | SH | ST | SY |
|--|----|------|----|----|----|
| <b>HABITATION</b>  |    |      |    |    |    |
| Logements  | ✓* | ⊘*   | ✓* | ✓* | ✓* |
| Hébergements   | ✓* | ⊘    | ✓* | ✓* | ⊘  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |      |    |    |    |

|  |    |    |    |    |   |
|--|----|----|----|----|---|
| Artisanat et commerce de détails   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓ |
| Restauration   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘ |
| Commerces de gros  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓ |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓ |
| Hôtels   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  | ⊘ |
| Cinéma   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |    |    |    |   |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Salles d'arts et de spectacles   | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Équipements sportifs   | ✓* | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘ |
| Autres équipements recevant du public  | ✓* | ⊘  | ✓* | ⊘  | ⊘ |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>                     |    |    |    |    |   |
| Industries   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓ |
| Entrepôts  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓ |
| Bureaux  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>  |    |    |    |    |   |
| Exploitation agricole  | ✓* | ⊘* | ⊘  | ⊘  | ⊘ |
| Exploitation forestière  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘ |

Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :

Sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement.

DANS LA ZONE A STRICTE :

| Typologies     | Conditions |
|----------------|------------|
| <b>HABITAT</b> |            |

|   |  |
|---|--|
| <b>Logements</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les constructions neuves de logements</b> à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des logements de l'exploitant et des ouvriers agricoles,</li> <li>▪ <b>Des logements liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme</b> (chambres d'hôtes, meublés tourisme, gîtes, ...).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les extensions et surélévations limitées des logements existants</b> à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne dépasse pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans pouvoir être supérieure à l'emprise totale du bâtiment, à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>▪ La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>▪ D'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale.</li> <li>▪ Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Hébergements</b>   |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                |  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics 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.</p> <p>L'agrivoltaïsme tel que défini par l'article 54 de la Loi du 10 mars 2023 relative à « l'accélération de la production d'énergies renouvelables » et par le Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au « développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers » est autorisé sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le projet apporte au moins un des services suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique (augmentation du rendement par</li> </ul> </li> </ul>   |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |
| <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |  |
| <b>Salles d'arts et de spectacles</b>   |  |
| <b>Équipements sportifs</b>   |  |
| <b>Autres équipements recevant du public</b>  |  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>exemple, remise en activité d'un espace agricole inexploité depuis plus de 5 ans...);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adaptation au changement climatique (limitation du stress hydrique, protection contre les brûlures foliaires...);</li><li>▪ Protection contre les aléas (notamment météorologiques);</li><li>▪ Amélioration du bien-être animal (confort thermique...);</li></ul> <p>- Et que le projet (ou que la superficie cumulée de plusieurs projets contigus) ne dépasse pas 5 ha ;</p> <p>- Et que le projet ne porte pas une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés ci-avant ou une atteinte limitée à deux de ces services ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Et que le projet permette à la production agricole d'être l'activité principale de l'espace agricole sur lequel il s'implante (la production énergétique devant donc être secondaire) :</li><li>▪ La superficie rendue non exploitable pour l'agriculture doit être inférieure à 10% de la superficie totale de l'installation agrivoltaïque ;</li><li>▪ Et que le dimensionnement de l'installation agrivoltaïque ne dépasse pas 20 MWc ;</li><li>▪ Par ailleurs, l'implantation et la forme de l'installation agrivoltaïque devra garantir une exploitation agricole normale de l'espace agricole sur lequel elle s'implante.</li><li>▪ Et que le projet ne fragilise pas un réseau d'irrigation ou de pertes de surfaces irrigués ;</li></ul> <p>- Et que le projet soit réversible ;</p> <p>- Et que le projet ne soit pas implanté dans un espace contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>- Et que le projet fasse l'objet d'une intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs ;</li><li>▪ Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères ;</li><li>▪ Eviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels</li><li>▪ Privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux ;</li><li>▪ Veiller à éviter les impacts paysagers sur les villages à fort caractère patrimoniaux.</li></ul> <p>Les parcs photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'activités agricoles sont autorisés sous conditions :</p> |
|--|---|

- Qu'un projet (ou que la superficie cumulée de plusieurs projets contigus) ne dépasse pas 5 ha ;
- Que le projet soit situé sur des terrains réputés incultes ou inexploités depuis au moins 10 ans, conformément aux critères établis par l'article L111-29 du Code de l'urbanisme ;
- Et que le projet soit localisé en dehors d'un espace contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Et que le projet fasse l'objet d'une intégration paysagère :
  - Eviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs ;
  - Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères ;
  - Eviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
  - Privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux ;
  - Veiller à éviter les impacts paysagers sur les villages à fort caractère patrimoniaux ;
  - Eviter les covisibilités depuis les axes de déplacements structurants du territoire ;
- Et que les critères définis par l'article 1 de l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soient respectés :
  - Hauteur des panneaux : 1,10 mètre minimum au point bas
  - Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques : espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieu d'ancrage à l'autre.
  - Type d'ancrages au sol : Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m<sup>2</sup>, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m<sup>2</sup>/ kWc.

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Type de clôtures autour de l'installation : Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée</li> </ul> <p>Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.</p>   |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b> |   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>                | <p>Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,</li> <li>D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées</li> <li>De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul> |

DANS LE SECTEUR Atvb :

| <b>Typologies</b> | <b>Conditions</b>  |
|-------------------|--|
| <b>Logements</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les extensions et surélévations limitées des logements existants</b> à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne dépasse pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans pouvoir être supérieure à l'emprise totale du bâtiment, à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li><b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> </ul> </li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale.</li> </ul> <p>Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</p>  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b> |  |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>                | <p>Sont autorisés l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,</li> <li>▪ D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées</li> </ul> <p>De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</p> |

DANS LE SECTEUR SH

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>HABITATION</b>  |  |
| <b>Logements</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La reconversion ou création de logements ou hébergement à condition de ne pas compromette la qualité paysagère du site.</li> </ul>                              |
| <b>Hébergements</b>  |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> |  |
| <b>Autres équipements recevant du public</b>               | <p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'être en lien avec les constructions &amp; usages en place</li> <li>▪ de ne pas compromettre la site qualité paysagère du site</li> </ul> |

DANS LE SECTEUR ST :

| Typologies | Conditions |
|------------|------------|
|------------|------------|

| HABITATION   |   |
|--|---|
| <b>Logements</b>   | La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité de camping et que sa surface de plancher soit inférieure 60 m <sup>2</sup> . Tout changement de destination vers du logement sera autorisé s'il s'inscrit dans un projet global de mise en valeur du site, prenant en compte la valeur patrimoniale du site.   |
| <b>Hébergements</b>  | Les habitations légères de loisirs y compris les équipements, locaux et installations liés aux hébergements & les constructions et extensions des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> au maximum par bâtiment réalisé</li> <li>▪ Excéder une surface de plancher totale cumulée de 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Tout changement de destination vers du logement sera autorisé s'il s'inscrit dans un projet global de mise en valeur du site, prenant en compte la valeur patrimoniale du site.</li> </ul> |
| COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE                                     |   |
| <b>Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup></b>               | Sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone  |
| <b>Restauration</b>  |   |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> |   |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                  |   |
| <b>Équipements sportifs</b>  | À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone</li> <li>▪ de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> pour les secteurs clos &amp; couverts (les éléments non clos, pourront être d'emprises plus importantes)</li> </ul>   |

DANS LE SECTEUR SY :

| Typologies       | Conditions  |
|------------------|---|
| HABITATION       |   |
| <b>Logements</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité</li> <li>▪ L'extension et la réhabilitation des logement, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> au maximum (surface de plancher totale finale).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'extension ou la construction d'annexes de logement sont autorisées sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles soient au nombre de 3 au maximum</li> <li>▪ Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante (rayon de 30 m mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation / rayon de 30 m pour les piscines privatives mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation / rayon de 50 m pour un équipement mutualisé</li> <li>▪ L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> au total.</li> <li>▪ L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m<sup>2</sup> (bassin et plages comprises).</li> <li>▪ Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|

DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INDICÉES A ET Atvb :

En limite parcellaire contigüe avec une zone agricole cultivée, une zone tampon inconstructible doit être maintenue d'une largeur de 30 mètres ou de 10 mètres minimum dès lors qu'un écran de végétation dense est planté. Si la bande tampon n'est pas réalisable, un écran de végétation sera à planter à la charge de l'aménageur et/ou des habitants et sera implantée à l'intérieur de la parcelle construite.

**Autour des chais viticoles, de leurs équipements de gestion des effluents, des bâtiments de lavage, de séchage, de transformation, de conditionnement des fruits** comme la noix, les châtaignes, les prunes, etc. et en dehors des enveloppes urbaines, un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 50 mètres sera identifié (sous réserve de faisabilité). A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- *Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination ;*
- *Que la nouvelle destination du bâtiment soit affectée au logement ou à une destination autorisée dans la zone.*

## Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

# Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1. Emprise au sol :

Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :

- Non règlementée.

Dans l'ensemble des zones indicées SH, ST & SY :

- L'emprise au sol totale des constructions devra être la plus limitée possible au regard des besoins des activités et projets. En outre, dans les STECAL dont le périmètre ne correspond pas directement à l'emprise d'une construction projetée, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la surface du STECAL, sauf en SY où elle pourra atteindre 50%.

### 2.1.2. Hauteur des constructions :

Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les constructions et extensions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments agricoles et extensions (volume principal) : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble des zones indicées SH :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m.

Dans l'ensemble des zones indicées ST :

- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m ;
- La mesure de la hauteur des logements ou des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et le point haut de la construction (faîtage si toiture à pente ou acrotère si toiture terrasse).

Dans l'ensemble des zones indicées SY :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

*Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :*

- Non règlementée.

*Dans l'ensemble des zones indicées SH, ST & SY :*

- Respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

### **2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives :**

*Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :*

Les constructions et installations pouvant générer des nuisances ou présenter des risques devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Pour les bâtiments agricoles et forestiers, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage, un espace inconstructible d'une largeur minimale de 50 à 100 mètres est défini en fonction de la taille de l'exploitation (exploitation agricole soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou ICPE). À l'intérieur de ce périmètre, les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole ;
- À la périphérie des espaces viticoles, arboricoles et grandes cultures, un espace naturel « tampon », inconstructible (hors bâtiments annexes et bâtiments agricoles), d'une largeur minimale de 30 mètres doit être conservé. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite sans être inférieure à 10 mètres, dès lors qu'il est démontré qu'un écran végétal continu, dense et planté d'essences végétales locales variées, est assuré et inclus sur le terrain d'assiette du projet.

*Dans l'ensemble des zones indicées ST :*

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la hauteur, hors tout de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

*Dans l'ensemble des zones indicées SH & SY :*

- Respecter un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

*Dans l'ensemble des zones indicées A et Atvb :*

- Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...) ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes doivent être intégralement bâties à 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes

topographiques particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 50 mètres.

## **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;
- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Clôture sur rue : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu'à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m ;
- Clôture en limite séparative : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m ;
- Clôtures agricoles : La clôture n'est pas obligatoire. La clôture sera constituée de matériaux adaptés aux besoins de l'activité agricole (exemple / fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales, ...) sous réserve de son insertion dans le paysage.
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicité afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

### **2.2.2. Habitation :**

#### **2.2.2.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;

- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.2.2.2. Façades :

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.2.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.2.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile)

ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.3. Constructions destinées aux activités agricoles :**

- Les matériaux traditionnels sont autorisés ;
- La teinte des couvertures et des façades devra permettre à la construction de s'intégrer parfaitement au paysage bâti et naturel avoisinant. En cas de bardage, les teintes utilisées seront de couleur sombre ;
- L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits ;
- L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Seules les constructions nouvelles et extensions strictement liées à l'activité agricole ou forestière des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, non humide.

#### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

### **Article 2.4. Stationnement**

- Non règlementée.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

6

# RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

2020

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, NTVB, Ng, Npv & STECAL

## Caractère de la zone :

- La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation. Dans cette zone, le développement du photovoltaïque, et plus généralement des énergies renouvelables, peut être admis sous conditions.

## Elle comprend également :

- Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Ntvb) dont l'objectif consiste notamment à garantir la préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admise. Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol y sont strictement interdites ;
- Le secteur NG : zone golfique pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique d'un futur golf ;
- Le secteur NPV : accueillant des projets photovoltaïques (notamment au sol) pouvant être remodelés ;
- Des secteurs "SH" correspondant à des STECAL dédiés à des secteurs réduits & préservés accueillant de l'habitat ;
- Des secteurs "ST" correspondant à des STECAL dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques & de camping ou d'habitations légères de loisirs ;
- Des secteurs "SY" correspondant à des STECAL dédiés à des activités économiques isolées.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1.1. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

|  |   |      |    |     |    |    |    |
|--|---|------|----|-----|----|----|----|
| ✓ = Constructions nouvelles autorisées | N | Ntvb | NG | NPV | SH | ST | SY |
|--|---|------|----|-----|----|----|----|

|  |    |    |    |    |    |    |    |
|--|----|----|----|----|----|----|----|
| ✓* = Constructions nouvelles admises sous conditions<br>⊘ = Constructions nouvelles interdites<br>⊘* = Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>HABITATION</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Logements  | ✓* | ⊘* | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓* | ✓* |
| Hébergements   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓* | ⊘  |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup>  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓  |
| Restauration   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘  |
| Commerces de gros  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ✓  |
| Hôtels   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Autres hébergements touristiques   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  | ⊘  |
| Cinémas  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |    |    |    |    |    |    |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Salles d'arts et de spectacles   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Équipements sportifs   | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘  |
| Autres équipements recevant du public  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓* | ⊘  | ⊘  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>   |    |    |    |    |    |    |    |
| Industries   | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Entrepôts  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Bureaux  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ✓  |
| Centre de congrès et d'exposition  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b>  |    |    |    |    |    |    |    |
| Exploitation agricole  | ✓* | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |
| Exploitation forestière  | ✓* | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  | ⊘  |

DANS LA ZONE N :

| Typologies  | Conditions   |
|---|--|
| <b>HABITATION</b>   |  |
| <b>HABITATION</b>   | <p>→ La <b>création de logements</b>, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation forestière pérenne ou en développement,</li> <li>▪ D'avoir les logements distants de 100 m maximum de tout point du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,</li> <li>▪ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique,</li> <li>▪ De ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> </ul> <p>▪ <b>Les extensions et surélévations limitées des logements existants</b> à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne dépasse pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans pouvoir être supérieure à l'emprise totale du bâtiment, à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>▪ La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <p>▪ <b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>▪ D'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale.</li> <li>▪ Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> </ul> |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                |  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics 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   |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |
| <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |  |

**Autres équipements recevant du public**

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'agrivoltaïsme tel que défini par l'article 54 de la Loi du 10 mars 2023 relative à « l'accélération de la production d'énergies renouvelables » et par le Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au « développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers » est autorisé sous conditions :

- Que le projet apporte au moins un des services suivants :

- Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique (augmentation du rendement par exemple, remise en activité d'un espace agricole inexploité depuis plus de 5 ans...);
- Adaptation au changement climatique (limitation du stress hydrique, protection contre les brûlures foliaires...);
- Protection contre les aléas (notamment météorologiques);
- Amélioration du bien-être animal (confort thermique...);

- Et que le projet (ou que la superficie cumulée de plusieurs projets contigus) ne dépasse pas 5 ha ;

- Et que le projet ne porte pas une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés ci-avant ou une atteinte limitée à deux de ces services ;

- Et que le projet permette à la production agricole d'être l'activité principale de l'espace agricole sur lequel il s'implante (la production énergétique devant donc être secondaire) :
- La superficie rendue non exploitable pour l'agriculture doit être inférieure à 10% de la superficie totale de l'installation agrivoltaïque ;
- Et que le dimensionnement de l'installation agrivoltaïque ne dépasse pas 20 MWc ;
- Par ailleurs, l'implantation et la forme de l'installation agrivoltaïque devra garantir une exploitation agricole normale de l'espace agricole sur lequel elle s'implante.
- Et que le projet ne fragilise pas un réseau d'irrigation ou de pertes de surfaces irrigués ;

- Et que le projet soit réversible ;

- Et que le projet ne soit pas implanté dans un espace contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

- Et que le projet fasse l'objet d'une intégration paysagère :



|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs ;</li><li>▪ Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères ;</li><li>▪ Eviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels</li><li>▪ Privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux ;</li><li>▪ Veiller à éviter les impacts paysagers sur les villages à fort caractère patrimoniaux.</li></ul> <p>Les parcs photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'activités agricoles sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Qu'un projet (ou que la superficie cumulée de plusieurs projets contigus) ne dépasse pas 5 ha ;</li><li>- Que le projet soit situé sur des terrains réputés incultes ou inexploités depuis au moins 10 ans, conformément aux critères établis par l'article L111-29 du Code de l'urbanisme ;</li><li>- Et que le projet soit localisé en dehors d'un espace contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;</li><li>- Et que le projet fasse l'objet d'une intégration paysagère :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs ;</li><li>▪ Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères ;</li><li>▪ Eviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels</li><li>▪ Privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux ;</li><li>▪ Veiller à éviter les impacts paysagers sur les villages à fort caractère patrimoniaux ;</li><li>▪ Eviter les covisibilités depuis les axes de déplacements structurants du territoire ;</li></ul></li><li>- Et que les critères définis par l'article 1 de l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers soient respectés :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hauteur des panneaux : 1,10 mètre minimum au point bas</li><li>▪ Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques : espacement entre</li></ul></li></ul> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieu d'ancrage à l'autre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Type d'ancrages au sol : Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » &lt; 1 m<sup>2</sup>, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m<sup>2</sup>/ kWc.</li> <li>▪ Type de clôtures autour de l'installation : Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée</li> <li>▪ Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.</li> </ul> |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b> |   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>                | <p>Sont autorisés l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,</li> <li>▪ D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées</li> </ul> <p>De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</p>  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>EXPLOITATION FORESTIÈRE</b> | <p>Sont autorisés l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, au stockage et à l'entretien de matériel forestiers ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière,</li> <li>▪ D'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,</li> <li>▪ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul> |
|--------------------------------|---|

DANS LE SECTEUR Ntvb :

| Typologies                                  | Conditions  |
|---|---|
| <b>Logements</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les extensions et surélévations limitées des logements existants</b> à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne dépasse pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans pouvoir être supérieure à l'emprise totale du bâtiment, à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>▪ La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>▪ D'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</p> |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLE OU FORESTIÈRE</b> |   |

|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>EXPLOITATION AGRICOLE</b></p>   | <p>Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) nécessaires à une activité agricole ou pastorale, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,</li> <li>▪ D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées</li> </ul> <p>De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>EXPLOITATION FORESTIÈRE</b></p> | <p>Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière,</li> <li>▪ D'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,</li> <li>▪ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul>                                  |

DANS LE SECTEUR NG :

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>     |  |
| <p style="text-align: center;"><b>Équipements sportifs</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont uniquement autorisés, les espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages</li> </ul> |

DANS LE SECTEUR NPV :

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |  |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont uniquement autorisés, les installations de production d'énergie solaire ou photovoltaïque, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul> |

DANS LE SECTEUR SH :

| Typologies   | Conditions   |
|--|--|
| <b>HABITATION</b>  |  |
| <b>Logements</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La reconversion ou création de logements ou hébergement à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</li> </ul>                             |
| <b>Hébergements</b>  |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b> |  |
| <b>Autres équipements recevant du public</b>               | <p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'être en lien avec les constructions &amp; usages en place</li> <li>▪ de ne pas compromettre la site qualité paysagère du site</li> </ul> |

DANS LE SECTEUR ST :

| Typologies          | Conditions   |
|---------------------|--|
| <b>HABITATION</b>   |  |
| <b>Logements</b>    | La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité de camping et que sa surface de plancher soit inférieure 60 m <sup>2</sup> . Tout changement de destination vers du logement sera autorisé s'il s'inscrit dans un projet global de mise en valeur du site, prenant en compte la valeur patrimoniale du site.                    |
| <b>Hébergements</b> | <p>Les habitations légères de loisirs y compris les équipements, locaux et installations liés aux hébergements &amp; les constructions et extensions des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping à condition de ne pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> au maximum par bâtiment réalisé</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Excéder une surface de plancher totale cumulée de 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Tout changement de destination vers du logement sera autorisé s'il s'inscrit dans un projet global de mise en valeur du site, prenant en compte la valeur patrimoniale du site.</li> </ul> |
| <b>COMMERCES &amp; ACTIVITÉS DE SERVICE</b>                          |  |
| <b>Artisanat et commerce de détails <sup>(1)</sup></b>               | Sous réserve qu'ils soient strictement indispensables aux activités présentes dans la zone   |
| <b>Restauration</b>  |  |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>           |  |
| <b>Équipements sportifs</b>  | <p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone</li> <li>▪ de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> pour les secteurs clos &amp; couverts (les éléments non clos, pourront être d'emprises plus importantes)</li> </ul>             |

DANS LE SECTEUR SY :

| <b>Typologies</b> | <b>Conditions</b>   |
|-------------------|---|
| <b>HABITATION</b> |   |
| <b>Logements</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité</li> <li>▪ L'extension et la réhabilitation des logement, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> au maximum (surface de plancher totale finale).</li> <li>▪ L'extension ou la construction d'annexes de logement sont autorisées sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles soient au nombre de 3 au maximum</li> <li>▪ Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante (rayon de 30 m mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation / rayon de 30 m pour les piscines privées mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation / rayon de 50 m pour un équipement mutualisé</li> <li>▪ L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> au total.</li> </ul> </li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m<sup>2</sup> (bassin et plages comprises).</li><li>▪ Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire</li></ul> |
|--|---|

#### DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INDICÉES N ET Ntvb :

En limite parcellaire contigüe avec une zone agricole cultivée, une zone tampon inconstructible doit être maintenue d'une largeur de 30 mètres ou de 10 mètres minimum dès lors qu'un écran de végétation dense est planté. Si la bande tampon n'est pas réalisable, un écran de végétation sera à planter à la charge de l'aménageur et/ou des habitants et sera implantée à l'intérieur de la parcelle construite.

**Autour des chais viticoles, de leurs équipements de gestion des effluents, des bâtiments de lavage, de séchage, de transformation, de conditionnement des fruits** comme la noix, les châtaignes, les prunes, etc. et en dehors des enveloppes urbaines, un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 50 mètres sera identifié (sous réserve de faisabilité). A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- *Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination ;*
- *Que la nouvelle destination du bâtiment soit affectée au logement ou à une destination autorisée dans la zone.*

### Article 1.2. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol :

Dans l'ensemble des zones indicées N, Ntvb & NG :

- Non règlementée.

Dans la zone indicée NPV :

- Les emprises au sol des constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup> (hors panneaux photovoltaïques au sol).

Dans l'ensemble des zones indicées SH, ST & SY :

- L'emprise au sol totale des constructions devra être la plus limitée possible au regard des besoins des activités et projets. En outre, dans les STECAL dont le périmètre ne correspond pas directement à l'emprise d'une construction projetée, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la surface du STECAL, sauf en SY où elle pourra atteindre 50%.

### **2.1.2. Hauteur des constructions :**

Dans l'ensemble des zones indicées N, Ntvb & NG :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les constructions et extensions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments et extensions des exploitations agricoles et forestières : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments annexes non liées aux activités agricoles et forestières : 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs : les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Dans la zone indicée NPV :

- Les hauteurs des constructions et installations sont limitées à 4m (hors élément ponctuel).

Dans l'ensemble des zones indicées SH :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m.

Dans l'ensemble des zones indicées ST :

- La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m ;
- La mesure de la hauteur des logements ou des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et le point haut de la construction (faîtage si toiture à pente ou acrotère si toiture terrasse).

Dans l'ensemble des zones indicées SY :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Dans l'ensemble des zones indicées N, Ntvb, NG & NPV :

- Non règlementée.

#### Dans l'ensemble des zones indicées SH, ST & SY :

- Respecter un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

#### **2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

##### Dans l'ensemble des zones indicées N, Ntvb, NG & NPV :

Les constructions et installations pouvant générer des nuisances ou présenter des risques devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Pour les bâtiments agricoles et forestiers, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage, un espace inconstructible d'une largeur minimale de 50 à 100 mètres est défini en fonction de la taille de l'exploitation (exploitation agricole soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou ICPE). À l'intérieur de ce périmètre, les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole ;
- À la périphérie des espaces viticoles, arboricoles et grandes cultures, un espace naturel « tampon », inconstructible (hors bâtiments annexes et bâtiments agricoles), d'une largeur minimale de 30 mètres doit être conservé. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite sans être inférieure à 10 mètres, dès lors qu'il est démontré qu'un écran végétal continu, dense et planté d'essences végétales locales variées, est assuré et inclus sur le terrain d'assiette du projet.

##### Dans l'ensemble des zones indicées ST :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la hauteur, hors tout de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

##### Dans l'ensemble des zones indicées SH & SY :

- Respecter un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

#### **2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

- Pour rappel, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...) ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes doivent être intégralement bâties à 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation & l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne doit pas dépasser pas 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.2.1. Dispositions applicables aux clôtures :**

- Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées ;
- Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture ;

- Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
- Clôture sur rue : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m ;
- Clôture en limite séparative : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m ;
- Clôtures agricoles et forestières : La clôture n'est pas obligatoire. La clôture sera constituée de matériaux adaptés aux besoins de l'activité agricole (exemple : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales, ...) sous réserve de son insertion dans le paysage.
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres ;
- Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales ;
- Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. À ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier ;
- En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

## **2.2.2. Habitation :**

### **2.2.2.1. Toitures :**

- Les couvertures en tuile canal ou romane devront respecter une pente comprise entre 20% et 45% ;
- Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule ;
- Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné (sauf dispositif visant à lutter contre le changement climatique) ;
- Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites ;
- Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- Les toitures en lauzes et en bardeaux de châtaigner seront autorisées, notamment pour les toits à fortes pentes ;
- Les tuiles de type « Marseille » seront autorisées pour les granges, séchoirs et maisons des années 1900/1950 ;
- Les châssis de toit seront de faibles dimensions ;

- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement ;
- Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement :
  - dans le cadre d'un parti architectural contemporain,
  - dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager,
  - dans les autres cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.2.2.2. Façades :

- La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux ;
- Les matériaux de construction des façades destinés à être enduits (briques creuses, parpaing, ...) ne peuvent être laissés à nu ;
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue ;
- Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration ;
- Les bardages en bois sont autorisés ;
- Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :
  - maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois,
  - privilégier des teintes sombres.

#### 2.2.2.3. Ouvertures :

- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les coffrets roulants ne devront pas être perceptibles de l'extérieur.

#### 2.2.2.4. Annexes :

- En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2.3. Constructions destinées aux activités agricoles et forestières :**

- Les matériaux traditionnels sont autorisés ;
- La teinte des couvertures et des façades devra permettre à la construction de s'intégrer parfaitement au paysage bâti et naturel avoisinant. En cas de bardage, les teintes utilisées seront de couleur sombre ;
- L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits ;
- L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

## **Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Prescriptions générales :**

2.3.1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière.

2.3.1.2. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés.

2.3.1.3. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **2.3.2. Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée.

### **2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

2.3.3.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2.3.3.2. Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **2.3.4. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

#### **LES ZONES HUMIDES PROBABLES :**

Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides,
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

#### **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES :**

Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes :

Seules les constructions nouvelles et extensions strictement liées à l'activité agricole ou forestière des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous

réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, non humide.

### **2.3.5. Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :**

Les éléments de paysage et de patrimoine surfaciques à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont de nature très diverse mais présentent tous un intérêt patrimonial et paysager particulièrement fort pour la CCBDP : sites classés, parcs et abords de châteaux, domaines agricoles, maisons de maître, chartreuses, ... mais aussi ruisseaux. Ces éléments d'intérêt paysager sont à protéger, à maintenir ou à remettre en état. C'est pourquoi les dispositions réglementaires suivantes doivent être respectées :

- Les espaces libres (superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux ;
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés ;
- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante ;
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

Les éléments de paysage linéaires à protéger et repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des alignements d'arbres ou des ruisseaux dont les qualités paysagères sont fortes. À ce titre, ces alignements d'arbres ainsi que les berges plantées des ruisseaux (ripisylves) seront préservés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont donc autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective, de frange paysagère ou/et de mise en valeur de l'espace.

Certains éléments de paysage ponctuels à protéger et repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme correspondent à des arbres remarquables à conserver et font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire. À ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme :

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ;
- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

### **2.3.6. Implantation des constructions sur un terrain en pente :**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol.

#### **Article 2.4. Stationnement**

- Non règlementée.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

#### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf. Dispositions communes.

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

Cf. Dispositions communes.

7

# ANNEXES

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
Bastides  
Dordogne  
Périgord

# ANNEXES

## Définitions

### Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

### Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblai et un exhaussement, remblai.

Le Code de l'urbanisme (*articles R421-19, R421-20 et R421-23*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### Agriculture urbaine

*Définition : Mougeot, 2000, 2001 :*

« L'agriculture urbaine est une activité localisée à l'intérieur (agriculture intra-urbaine) ou sur les bords (agriculture périurbaine) d'une ville, cité ou métropole. Elle produit ou élève, transporte ou distribue une diversité de produits (aliments ou non-aliments), et fait un large appel aux ressources humaines et matérielles (parfois les réutilise), produits et services trouvés dans et autour de la ville. A son tour elle offre des ressources humaines et matérielles, des produits et services, principalement à l'espace urbain ».

### Définition : Le Caro et Nahmias (2012) :

« L'agriculture pratiquée et vécue dans une agglomération par des agriculteurs et des habitants aux échelles de la vie quotidienne et du territoire d'application de la régulation urbaine. Dans cet espace, les agricultures – professionnelles ou non, orientées vers les circuits longs, les circuits courts ou l'autoconsommation – entretiennent des liens fonctionnels réciproques avec la ville (alimentation, paysage, récréation, écologie) donnant lieu à une diversité de formes agri-urbaines observables dans le ou les noyaux urbains, les quartiers périphériques, la frange urbaine et l'espace périurbain. »

### Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

#### Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« 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.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

#### Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

### 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.

### Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

### Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 4 du présent règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade. Au-delà, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment de murs, des portes de clôture à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc.

### **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.

### **Destination d'un bâtiment / Changement de destination**

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme énoncent les catégories de destinations auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire.
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieurs légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

### **Élément architectural**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, ornements mais ne créant pas de surface de plancher.

### **Emplacement réservé**

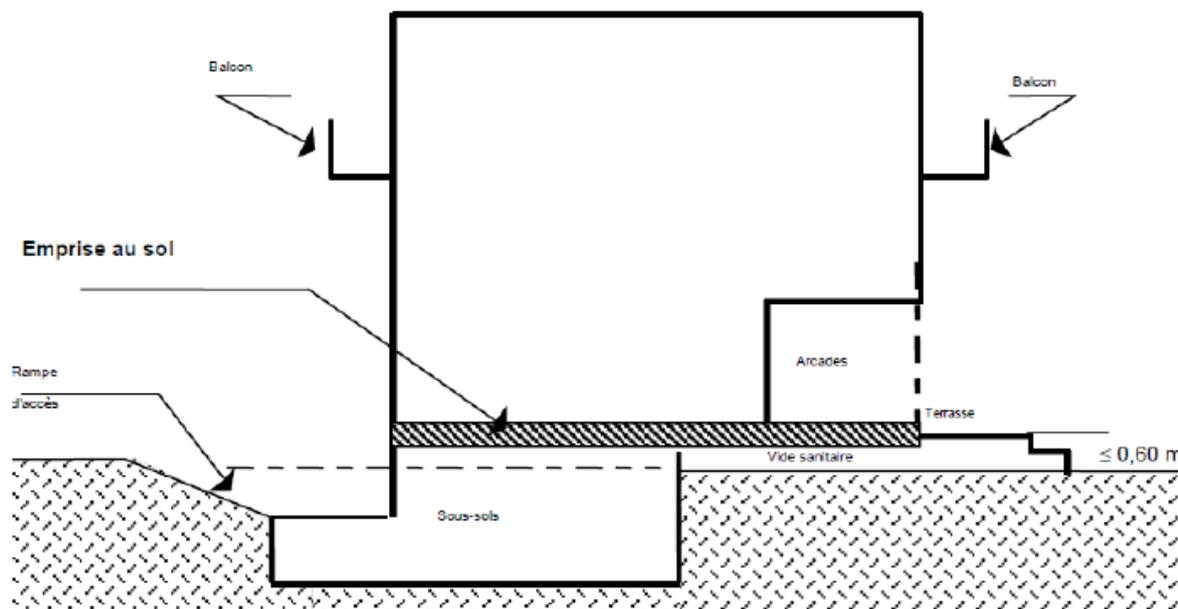
Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

### **Emprise au Sol**

- Article R\*420-1 : Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

### Annexe n°1



### Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### Energie positive

Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

### Energie Renouvelable : constructions et installation de production d'énergie renouvelable

Les unités de production d'énergies renouvelables, et leurs accessoires (poste électrique de réinjection, installations techniques notamment, installations et constructions nécessaires à la production et au développement de l'hydroélectricité, du photovoltaïque ...) sont des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics parce que

de tels projets présentent un intérêt public tiré de leur contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public. (Cf. CE, 13 juillet 2012, req. n°343306).

### **Espace Boisé (Définition INSEE)**

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. Lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements dont le couvert est inférieur à 10 %, ils doivent comporter au moins 500 tiges d'avenir par hectare ou, dans le cas de plantations à grand espacement, 300 plants par hectare. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (50 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

### **Espace boisé classé**

Le PLUi peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

### **Espace libre**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions, non réservés au stationnement (imperméabilisés ou non) et à la circulation automobile hors véhicules de secours. Les terrasses accessibles, les bandes et espaces plantés, les cheminements piétons, les aires de jeux, les bassins de rétention des eaux pluviales et les noues sont à compter dans les espaces libres.

### **Espaces verts**

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeux plantées ;
- les aires stabilisées plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres, etc.) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes, etc.) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%) ;
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abord accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

### **Essences locales**

Le territoire intercommunal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles (arbres, arbustes, etc.) bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

## **Exemplarité environnementale**

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

« 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;

« 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;

« 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;

« 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la Construction et l'Habitation.

## **Extension**

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

## **Façade**

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

## **Gabarit**

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

## **Grille, grillage**

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

## **Groupes (ensemble) de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

## **Habitation = logement**

- Éléments de définition**
  - Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement\* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

□ Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface\* et le volume\* habitables d'un logement\* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

□ Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement\* doit :**

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refolement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement\* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

□ Article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Les bâtiments d'habitation collectifs** et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements ».

□ Article R\*111-18-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La présente sous-section est applicable aux **maisons individuelles** construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».

## **Habitat intermédiaire ou semi-collectif**

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

## **Habitat participatif**

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs

immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

### **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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limite séparative**

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

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Logement locatif social**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

### **Marge de recul**

La marge de recul est la distance séparant toute construction des voies, des emprises publiques et des limites séparatives.

### **Parcelle**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **Place de stationnement**

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

### **Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (métro, réseaux, canalisation, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. A l'inverse les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

### **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)**

Il est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.

### **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)**

Il correspond aux HLM traditionnelles.

### **Le PLS (Prêt Locatif Social)**

Il finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

### **Prêt social location-accession (P.S.L.A.)**

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété conventionné identifié au rang des objectifs du PLH. Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté.

### **Saillies traditionnelles**

Éléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui sont en avant du mur de façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps ...

### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquelles s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone UA).

### **Stationnement végétalisé**

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau. Exemple : dalles de polyéthylène engazonnées, joints enherbés, etc. Un stationnement végétalisé apporte de nombreux bénéfices environnementaux et sociétaux, en permettant la restauration des fonctions naturelles du sol :

- Non imperméabilisation et infiltration naturelle des eaux pluviales
- Régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur)
- Régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes phréatiques)
- Préservation de la biodiversité en milieu urbain

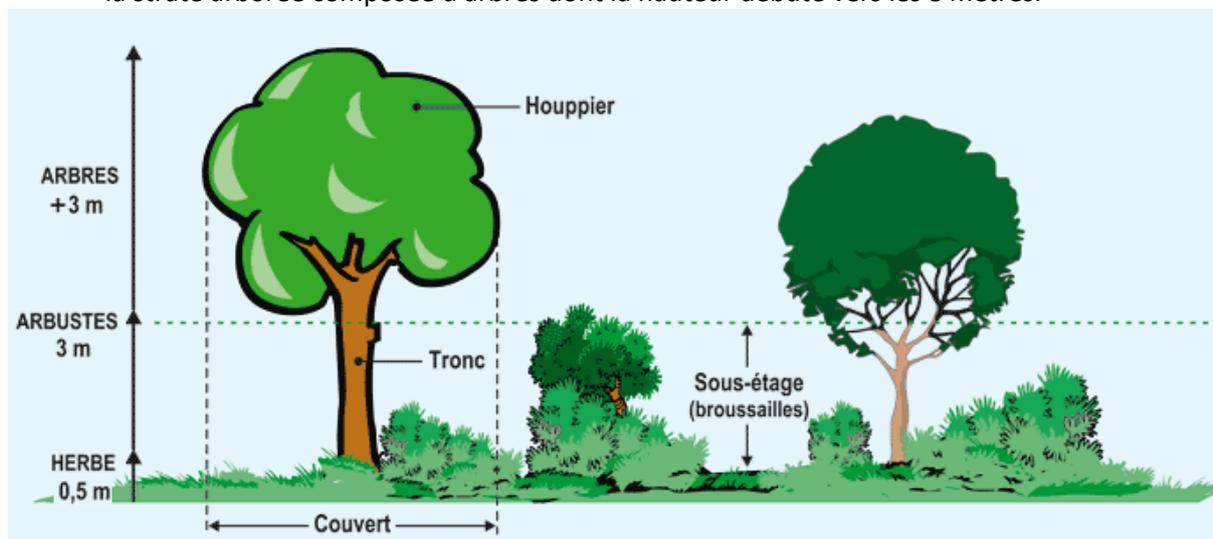
- Retour du vert en ville et amélioration du cadre de vie

Ce revêtement à biodiversité positive peut être défini comme un « espace vert » et une « surface non imperméabilisée ». Dans le calcul du CBS, le stationnement végétalisé est considéré comme une surface favorable à la nature.

### Strate végétale

Les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement vertical d'un peuplement végétal, chacun étant caractérisé par un microclimat et une faune spécifique. Elles se composent des strates suivantes :

- la strate herbacée composée d'herbacées (dont notamment herbes et adventices), jusqu'à 1 m/1,50 mètre de hauteur à maturité.
- la strate arbustive composée d'arbustes ou buissons (mesurant de 0,3 à 2 mètres à l'état adulte pour la strate arbustive basse, de 2 à 7 mètres pour la strate arbustive haute).
- la strate arborée composée d'arbres dont la hauteur débute vers les 8 mètres.



### Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

### Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings... Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

### Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible. La pente d'un toit terrasse est comprise entre 0 et 6%.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

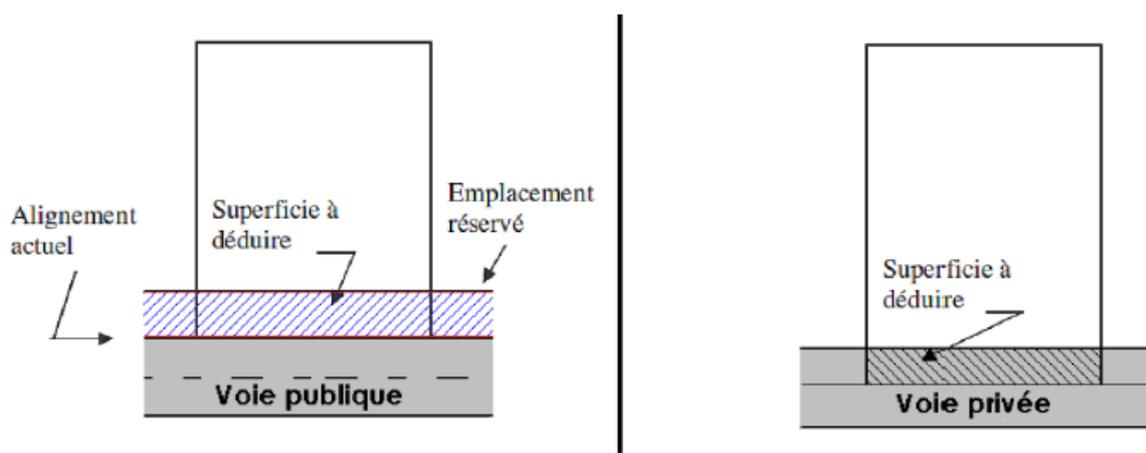
### **Unité foncière**

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquent à l'unité foncière. La superficie prise en compte pour définir les droits à construire (superficie, implantation, emprise au sol, hauteur...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au PLUi ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



### **Terrain naturel**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **Voie et emprise publique**

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

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

### **Voirie et réseaux divers (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

## **Zonage**

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N...).

## **Zone**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N...).

## **Zone humide**

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.