

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
1. Les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme concernant les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme.....	2
2. Certaines règles du Règlement National d'Urbanisme, notamment les articles du Code de l'Urbanisme suivants :	2
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions	3
4. Les servitudes d'utilité publique.....	3
5. Les risques naturels	4
 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE	5
1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.....	5
2. Les éléments de paysage bâti ou naturel à protéger.....	5
3. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N	9
4. Les Emplacements Réservés	11
 REGLES LIEES AU ZONAGE	12
TITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	14
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	14
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	16
3. Mixité fonctionnelle et sociale en zones urbaines ou à urbaniser	18
 TITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	19
1. Volumétrie et implantation des constructions	19
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	23
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	27
4. Stationnement	30
 TITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	31
1. Desserte par les voies publiques ou privées	31
2. Desserte par les réseaux	31

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction au 1^{er} mai 2018.

Sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal :

1. Les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme concernant les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme
2. Certaines règles du Règlement National d'Urbanisme, notamment les articles du Code de l'Urbanisme suivants :

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

Article R.111-4 concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « *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*** ».

Sont annexés au dossier de PLUi, les arrêtés de zonage archéologique applicables sur tout ou partie des communes du territoire, définissant les secteurs dans lesquels le préfet de région devra être saisi à l'occasion de travaux sur lesdits secteurs.

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

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

3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions

Les services instructeurs appliquent le droit des sols lors des formalités d'urbanisme : certificat d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...

Les démolitions : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (*article L.421-3 du CU*).

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Dronne & Belle.

La reconstruction : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, **sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement** (*article L.111-15 du CU*).

Les adaptations mineures : Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*article L.152-3 du CU*).

L'édification ou toute modification de clôture, ainsi que l'installation ou le changement de portail sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Dronne & Belle.

Pour rappel, tous les travaux impliquant des **modifications de l'aspect des façades** (ravalement, changement de couleur des menuiseries, percement, etc.) sont réglementairement soumis à formalité d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire...).

4. Les servitudes d'utilité publique

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

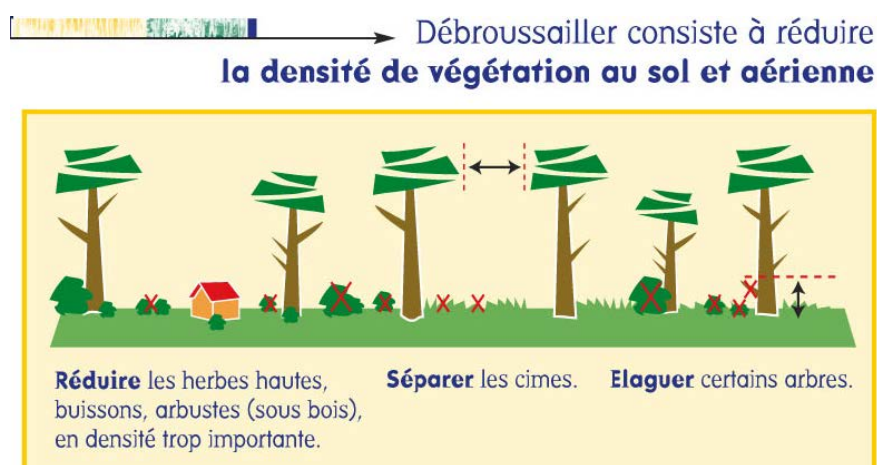
5. Les risques naturels

Inondations : Le territoire intercommunal est soumis à des risques d'inondation, reconnus au travers du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Dronne approuvé le 31 janvier 2014, disposant d'un zonage et d'un règlement spécifiques qui s'imposent au PLUi (en tant que servitudes d'utilité publique, cf. annexes du dossier PLUi), et au travers des Atlas des Zones Inondables de la Dronne, de la Nizonne et de la Côte.

Retrait – gonflement des argiles : Le territoire est concerné par des mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations. Par conséquent, il convient de respecter certaines précautions afin de limiter le risque. Ces dernières sont annexées au dossier de PLUi. Une étude de sol réalisée par un bureau d'études spécialisé est fortement conseillée afin de dimensionner les fondations des futures constructions.

Feux de forêt : Le débroussaillage est obligatoire dans un périmètre de 50 mètres minimum autour des constructions, situées dans ou à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements. En zones urbaines ou à urbaniser, l'obligation de débroussaillage porte sur la totalité des parcelles bâties.

La fiche relative à l'obligation de débroussaillage est annexée au dossier de PLUi.



Source : Préfecture de la région Aquitaine

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE

Sont repérés sur les documents graphiques, les éléments suivants disposant de prescriptions spécifiques :

1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du Code Forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa* ».

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi. Ils sont figurés avec un quadrillage vert.

2. Les éléments de paysage bâti ou naturel à protéger

Article L.151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Article L.151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Article R.421-23 h) : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».

Article R.421-28 e) : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ».

2.1. Les éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver (art. L.151-19 du CU)

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments du patrimoine bâti ou naturel à préserver sont repérés sur les documents graphiques du PLUi. Les éléments du patrimoine bâti sont figurés par une étoile blanche ; les arbres remarquables le sont par une étoile verte.

Ces prescriptions ponctuelles peuvent visuellement se superposer avec d'autres éléments représentés sur le document graphique (prescriptions linéaires ou graphiques, zonage). Si tel est le cas, la protection de l'élément ponctuel s'impose.

Eléments bâtis : Il est interdit de les démolir totalement ou même partiellement. Le comblement des lavoirs, fontaines et puits est interdit. La restauration et/ou la reconstruction se feront dans le respect de leurs composition, matériau et aspect (en concertation avec le CAUE et/ou l'UDAP).

Eléments végétaux : Il est interdit de procéder à l'arrachage ou à une coupe sévère, hormis pour des raisons sanitaires irrémédiables ou de sécurité (à justifier par un professionnel) et à condition de procéder au remplacement par une végétation identique ou comparable (en concertation avec le CAUE). Les élagages seront pratiqués dans les règles de l'art.

2.2. Les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du CU)

A/ Les cavités naturelles ou artificielles

Ces éléments sont localisés par un symbole ponctuel [*rond orange*] sur les documents graphiques. Ils concernent des grottes, cluzeaux, carrières et gisements préhistoriques pour lesquels un enjeu chiroptère a été identifié lors du diagnostic écologique du PLUi.

Lorsque les constructions, installations et aménagements sont autorisés, les cavités ne doivent pas faire l'objet d'exploration « sauvage ». Le commanditaire des travaux devra faire appel à un avis technique et scientifique afin d'éviter les perturbations occasionnées sur les chiroptères et leurs habitats dans un rayon de 200 m autour du site.

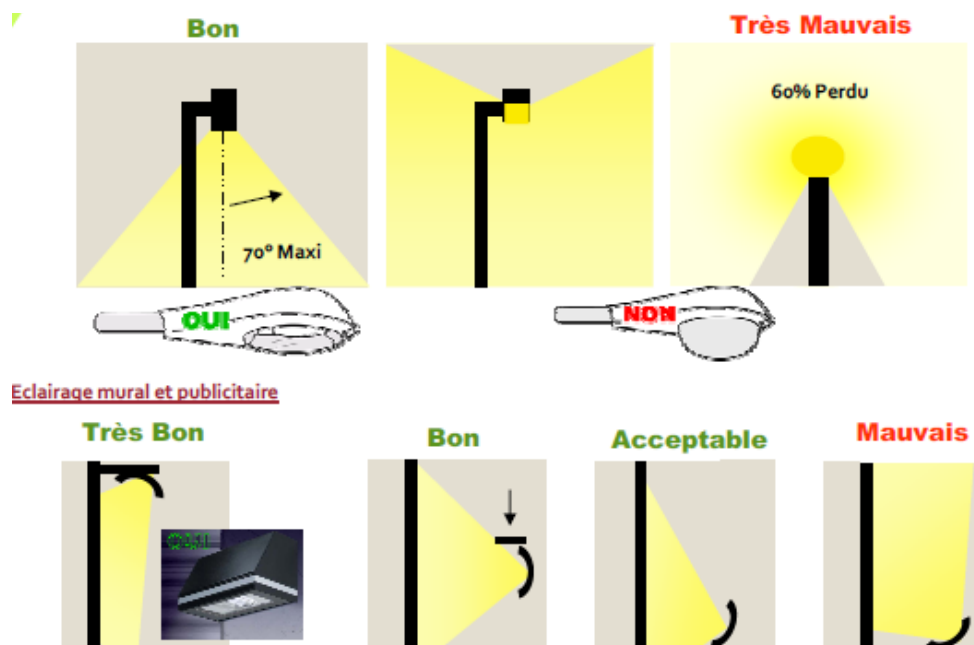
Il devra notamment se référer aux recommandations du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin (lorsque la modification intervient sur ce territoire), au Groupe Chiroptères d'Aquitaine et/ou au Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine. Il devra également se reporter au Plan National d'Actions en faveur des chiroptères : www.plan-actions-chiropteres.fr

Une attention particulière doit être portée au niveau des cavités situées en zone urbaine ou à urbaniser. En effet, l'éclairage artificiel doit être adapté aux espèces conformément

à l'article 41 de la loi du 3 août 2009 dite Grenelle 1 : « Les émissions de lumière artificielle de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne feront l'objet de mesures de prévention, de suppression ou de limitation ».

Ainsi, les projecteurs ne doivent pas être orientés vers la façade d'où sortent les chauves-souris et les accès qu'elles utilisent doivent être maintenus dans l'obscurité.

Aux abords des sites, toute diffusion de lumière vers le ciel doit être évitée. Le faisceau lumineux des éclairages doit être canalisé. Les lampadaires de types « boules » sont proscrits (cf. schéma ci-dessous).



La durée d'éclairage doit être limitée, a minima, en accord avec l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels qui recouvre « à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces bâtiments et l'illumination des façades de bâtiments ».

Le choix d'ampoules efficaces doit être privilégié. Les lampes à sodium sont à favoriser : elles n'émettent pas d'UV, et leur lumière orange-jaune a moins d'impact sur la faune.

Le revêtement du sol doit être sombre et non réfléchissant.

B/ Les cours d'eau

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques du PLUi par un symbole linéaire [trait bleu surligné de rose] et représentent des tronçons de cours d'eau dans lesquels ont été localisés des Ecrevisses à pattes blanches.

Pour rappel, l'arrêté ministériel du 21/07/1983 relatif à la protection des espèces autochtones stipule qu' « il est interdit d'altérer et de dégrader sciemment les milieux » abritant les Ecrevisses à pattes blanches.

Ainsi, il ne doit être autorisé qu'à titre exceptionnel et de manière fortement justifiée, tous projets ou activités sur le cours d'eau en question. Devront notamment être écartés : les passages à gué, le curage et les aménagements des berges (à l'exception des travaux de génie écologique), l'abreuvement direct des bovins, les rejets d'effluents et les prélèvements directs en cours d'eau.

Les habitats terrestres adjacents au cours d'eau et situés dans des sous-secteurs Np sont directement concernés par cette prescription. Les règles liées aux sous-secteurs Np s'appliquent et les actions suivantes sont déconseillées dans ces zones : plantations de peupliers, défrichement, retournement de prairie, créations d'étangs.

La ripisylve doit être maintenue. Elle peut être plantée/restaurée lorsqu'elle est absente.

En cas d'acceptation d'un quelconque projet sur ces secteurs, la personne ou la structure responsable sera tenue de contacter l'antenne Dordogne du Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine, de consulter l'Agence Française pour la Biodiversité, le syndicat de rivières du bassin de la Dronne (SRB) et la structure animatrice Natura 2000 le cas échéant (EPIDOR), et de prendre en compte leurs recommandations afin d'éviter les possibles perturbations causées sur l'espèce et son habitat naturel. Il devra également consulter le Plan Régional d'Actions Aquitain en faveur des Écrevisses :

<http://www.sauvegarde-ecrevisses-aquitaine.com>

De plus, il est rappelé que la réglementation issue de la « loi sur l'eau » devra être respectée, ainsi que la nécessité d'obtention de dérogation de destruction d'espèces protégées, le cas échéant.

C/ Les falaises

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques du PLUi par un symbole linéaire [*trait marron surligné de noir*] et représentent les linéaires de falaise à préserver en raison de leur intérêt pour la faune rupestre (Faucon pèlerin, Chiroptères...).

Tout projet dans un rayon de 200 m autour de ces sites fera l'objet d'une demande de conseil auprès de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) et/ou du Groupe Chiroptère d'Aquitaine (GCA) afin d'éviter ou de minimiser les éventuelles perturbations sur la faune et son milieu naturel.

En zones urbanisées ou à urbaniser, l'article 41 de la loi du 3 août 2009 dite Grenelle 1 et l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels mentionnés au § **A/** s'exercent. Les recommandations relatives à l'éclairage public susmentionnées s'appliquent à cette prescription.

D/ La plaine céréalière du Verteillacois

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques du PLUi par un motif [*trame de losanges orange*] et regroupent les espaces agricoles de grandes cultures situés à la marge nord de la plaine céréalière du Verteillacois et pour lesquels un enjeu avifaune a été identifié lors du diagnostic écologique du PLUi. Cet enjeu concerne essentiellement l'Outarde canepetière.

Pour rappel, l'Outarde canepetière bénéficie d'une protection totale sur le territoire français depuis l'arrêté ministériel du 17 avril 1981 relatif aux oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire.

Cette espèce n'étant connue que sur la partie centrale de l'entité paysagère (hors de la Communauté de Communes Dronne & Belle), la prescription ne peut exiger de fortes recommandations. Cependant, elle invite fortement les agriculteurs à se tenir informés sur les bonnes pratiques agricoles en faveur de l'espèce dans l'objectif de conserver, voire améliorer ses capacités d'accueil.

En outre, tout changement d'usage de parcelle agricole et/ou tout projet susceptible de modifier la nature des sols (telles que l'exploration et l'exploitation de sédiments ou autres matériaux naturels) devra être accompagné d'un avis préalable de la Ligue de

Protection des Oiseaux (LPO) et se référer au Plan National d'Actions en faveur de l'Outarde canepetière : www.outardecanepetiere.fr

3. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le présent règlement désigne les bâtiments suivants. Ils sont repérés sur les documents graphiques par une étoile rouge, et décrits dans la pièce écrite n°3-d du dossier PLUi.

Communes et communes déléguées	Nombre total de bâtiments	Références cadastrales des bâtiments identifiés en zone A ou N
Biras	0	
Bourdeilles	0	
Brantôme-en-Périgord :		
_Brantôme	49	A122, B179, B55, B997, C1041, C164, C402, C447, D1072, E107, E118, E132, E146, E149, E150, E158, E169, E93, E99, G122, G21, G476, H239, H298, H490, H522, H523, H747, H750, I490, I575, I584, I901, I957, J119, J1670, J1671, J854, J855
_Cantillac	6	A244, A1199, B87, B171, B762
_Eyvirat	16	A67, A309, A310, A317, A559, A560, B166, B168, B262, B841, B1006, C373, C407, D358, D391, E451, F69
_La Gonterie-Boulouneix	5	A797, A1456, A2010, B1407, B2131
_St-Crépin-de-Richemont	2	AH320, AI283
_St-Julien-de-Bourdeilles	0	
_Sencenac-Puy-de-Fourches	39	A236, A237, A238, A245, A248, A256, A257, A259, A374, A739, A1017, A1067, A1087, B187, B322, B465, B466, B472, B489, C123, C126, C168, C173, C174, C177, C286, C301, C485, C635, C636, C664, C665, C715, C740, C784, C958, C960
_Valeuil	9	B720, B729, B734, E70, E204, E241, E242, E520
Bussac	19	A1052, A1065, A1070, B766, C100, C119, C989, C1095, C1219, C1589, C1590, D79, D86, D87
Champagnac-de-Belair	49	A238, A890, A895, B264, B273, B283, B313, B578, B601, B729, B811, B813, B815, B1271, B1291, B1439, B1440, B1549, B1630, C27, C323, C326, C327, C328, C536, C537, C569, C683, D18, D19, D184, D346, D435, E181, E269, E270, E324, E327, E330, E396, E399, E407, E605, E678, E679, E719, E738, E1738
La Chapelle-Faucher	0	
La Chapelle-Montmoreau	9	A94, A262, B30, B166, B171, B554, B560, B562, B572

Condat-sur-Trincou	41	A23, A105, A108, A178, A203, A407, A484, A655, A960, A1062, A1160, A1204, A1268, A1303, A1377, B63, B74, B142, B158, B371, B528, B535, B536, B538, B568, B702, C140, C684, C930, C931, C980, C1037, D19, D276, D285, D917, D919, D924, D937, D973
Mareuil-en-Périgord :		
<i>_Beaussac</i>	6	A281, A412, C408, C756, D590
<i>_Champeaux-et-la-Chap.-P.</i>	37	AC24, AC54, AC80, AC81, AC82, AC83, AC92, AC98, AC99, AC102, AC103, AC128, AC129, AC165, AH234, AH235, AL73, AM66, AM99, AM103, AM108, AM124, AM269, AM312, AN98, AO135, AO137, AP95, AS88, AS89, AV34, AW110, AW114, AW183, AX104, AY46, AZ122
<i>_Les Graulges</i>	2	B213
<i>_Léguillac-de-Cercles</i>	5	A431, D234, D798, D799, D1440
<i>_Mareuil</i>	1	D401
<i>_Monsec</i>	26	A319, A919, A920, A969, B1034, B1038, B1041, B1042, B1052, B1479, B1487, B1489, B1577, B1638, B1695, B1964, B1965, B1979, C253, C256, C261, C517, C527, C742, C782
<i>_Puyrenier</i>	3	A17, A85, A90
<i>_St-Sulpice-de-Mareuil</i>	4	A151, D23, D35, D41, D348
<i>_Vieux-Mareuil</i>	18	A356, E263, E519, E531, E1174, F157, F415, G142, G146, G406, G442, G447, G465, G469, G476
Quinsac	23	A258, A458, B210, B403, B404, B406, B425, B427, B435, B1105, B1118, B1119, C526, C578, C1497, D224, D228, D231, D409, D410, D430, D432, D579
La Rochebeaucourt-et-A.	17	AI10, AL7, AM164, AN64, AT36, AT37, AT72, AT74, AT84, AT85, ZB96, ZB98, ZB100, ZB103, ZC66, ZD34, ZH66
Rudeau-Ladosse	0	
Ste-Croix-de-Mareuil	22	A106, A153, B7, B496, B513, B515, B656, B683, B689, B755, B966, B1116, C18, C58, C428, C477, C817
St-Félix-de-Bourdeilles	30	A15, A125, A127, A546, A564, A567, A568, A573, A621, A622, A700, A906, A941, A964, A965, A970, A971, B525, B537, B573, B595, B618, B619, B644, B662
St-Pancrace	2	A31, A1150, A1491
Villars	21	A1953, B1768, B2034, C639, C641, C644, D391, D873, D908, D909, D1261, E143, E340, E564, E574, E576, E1714
CCDB total	461	

4. Les Emplacements Réservés

Les documents graphiques font apparaître les emplacements réservés, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires :

- aux voies et ouvrages publics dont la localisation et les caractéristiques sont précisées,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou à modifier, ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- en vue de la réalisation de programmes de logements définis, dans le respect des objectifs de mixité sociale, dans les zones urbaines et à urbaniser.

Les Emplacements Réservés sont figurés avec un quadrillage rouge sur les documents graphiques, et décrits dans la *pièce écrite n°3-c du dossier PLUi*.

REGLES LIEES AU ZONAGE

Le règlement délimite, sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines, dites « zones U », englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. **Elles sont divisées en plusieurs types de zone, en fonction du tissu urbain et/ou de leur vocation :**

- ⇒ La **zone UA** correspond à l'enveloppe urbaine des bourgs ou centres-bourgs.
- ⇒ La **zone UB** identifie les parties urbanisées en périphérie des bourgs.
- ⇒ La **zone UC** identifie les hameaux à conforter.
- ⇒ La **zone UE** accueille des équipements publics, ou d'intérêt collectif, scolaires, médico-sociaux, sportifs et/ou de loisirs.
- ⇒ La **zone UT** identifie les secteurs accueillant des constructions et installations à usage touristique.
- ⇒ La **zone UY** est destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales et/ou commerciales.

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Elles sont divisées en plusieurs types de zone, en fonction du phasage de l'ouverture à l'urbanisation et/ou de leur vocation :**

- ⇒ La **zone 1AU**, à vocation d'habitat ou mixte, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- ⇒ La **zone 2AU**, à vocation d'habitat ou mixte, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.
- ⇒ La **zone AUU**, à vocation d'activités industrielles, artisanales et/ou commerciales, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme.

Les **zones agricoles**, dites « **zones A** », recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières, dites « **zones N** », identifient les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Des sous-secteurs sont par endroit identifiés :

- ⇒ le sous-secteur **Np**, à protéger pour des raisons écologiques et/ou paysagères.
- ⇒ le sous-secteur **Nc**, dédié à l'exploitation de carrières à ciel ouvert.
- ⇒ le sous-secteur **Nt**, à vocation touristique.
- ⇒ le sous-secteur **Na**, accueillant des constructions et installations liées à la pratique de loisirs aéronautiques au niveau de piste enherbée d'aérodromes privés (ULM, planeurs...).
- ⇒ le sous-secteur **Ni**, accueillant des équipements de sports, de loisirs de plein air, de stationnement... ouverts au public.

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

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement interdit dans le respect de la vocation générale des zones : certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations (voir tableau ci-dessous).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Zones du PLUi	Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations <u>interdits</u>
Zones UA, UB, UC, UE, 1AU et 2AU	<ul style="list-style-type: none"> • La destination de constructions « exploitation agricole et forestière » • Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », la sous-destination « industrie » • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination • L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
Zones UT	<ul style="list-style-type: none"> • La destination de constructions « exploitation agricole et forestière » • Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », la sous-destination « industrie » • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
Zones UY et AUY	<ul style="list-style-type: none"> • La destination de constructions « exploitation agricole et forestière » • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs • L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
Zones A	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la destination « exploitation agricole et forestière », la sous-destination « exploitation forestière » • Dans le cadre des changements de destination des bâtiments désignés, pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations « industrie » et « centre de congrès et d'exposition » • Toute affectation des sols non autorisée par le Code de l'Urbanisme en zones agricoles (L.151-11, L.151-12 et R.151-23)

Zones N	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre des changements de destination des bâtiments désignés, pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations « industrie » et « centre de congrès et d'exposition » • Toute affectation des sols non autorisée par le Code de l'Urbanisme en zones naturelles et forestières (L.151-11, L.151-12 et R.151-25)
sous-secteur Np	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les destinations pour les nouvelles constructions, sauf les constructions et installations publiques nécessaires à la préservation, restauration ou mise en valeur des sous-secteurs (ex : protection contre les crues, mise en valeur patrimoniale et paysagère, protection d'un habitat naturel et/ou d'une espèce protégée, etc.) et les équipements collectifs liés à la production d'énergies renouvelables • Dans le cadre des changements de destination des bâtiments désignés, les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - commerce de gros, cinéma - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public • Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les déblais et remblais • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
sous-secteur Nc	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les destinations pour les nouvelles constructions • Les changements de destination des éventuels bâtiments existants • Les extensions et annexes des éventuels bâtiments d'habitation existants • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
sous-secteurs Nt et Na	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations de constructions « exploitation agricole et forestière » • Pour la destination « commerces et activités de service », les sous-destinations « commerce de gros, cinéma » • Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations « industrie » et « centre de congrès et d'exposition » • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
sous-secteur NI	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les destinations pour les nouvelles constructions, sauf les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « équipements sportifs » • Les changements de destination des éventuels bâtiments existants • Les extensions et annexes des éventuels bâtiments d'habitation existants • L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières • Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature. A l'exception des dépôts temporaires nécessaires aux activités autorisées dans la zone et organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le règlement soumet à conditions particulières les types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, décrits dans le tableau ci-dessous.

De plus, **dans toutes les zones**, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Zones du PLUi	Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations <u>autorisés sous réserve de respecter les conditions particulières édictées</u>
Zones UA, UB, UC, UE et 1AU	<ul style="list-style-type: none"> • Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitat • Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve d'intégration paysagère dans l'environnement bâti et/ou naturel • Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant
Zones UT	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées à l'hébergement, à la restauration et aux activités touristiques • Le logement de fonction de l'exploitant ou du gardien, à condition d'être nécessaire à la surveillance des installations • L'hébergement des membres du personnel en saison touristique
Zones UY et AUJ	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions à usage d'activités, et les extensions et annexes des constructions existantes, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées) • Les nouveaux aménagements, constructions et installations s'inscrivant dans une opération d'ensemble à vocation économique, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant • Le logement de fonction de l'entrepreneur ou du gardien, à condition d'être nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des installations et de respecter les éventuels reculs de sécurité
Zones A	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, 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 (dont celles liées à la production d'énergies renouvelables injectées dans le réseau public) • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, soit aux prescriptions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (dont les unités de méthanisation agricole au sens du Code rural) • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Zones A <i>(suite)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Les explorations et exploitations de grés ferrugineux, sous condition de remise en état agricole ou naturel des parcelles après exploitation, et les éventuelles installations techniques temporaires liées à cette activité sous réserve de retrait complet après exploitation • Les changements de destination des bâtiments désignés, pour les destinations et sous-destinations non interdites au § précédent et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • La reconstruction à l'identique de bâtiments, sous conditions de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu
Zones N	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, 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 (dont celles liées à la production d'énergies renouvelables injectées dans le réseau public) • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, soit aux prescriptions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (dont les unités de méthanisation agricole au sens du Code rural) • Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • Les explorations et exploitations de grés ferrugineux, sous condition de remise en état agricole ou naturel des parcelles après exploitation, et les éventuelles installations techniques temporaires liées à cette activité sous réserve de retrait complet après exploitation • Les changements de destination des bâtiments désignés, pour les destinations et sous-destinations non interdites au § précédent et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • La reconstruction à l'identique de bâtiments, sous conditions de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu
sous-secteur Np	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations publiques sous réserve d'être nécessaires à la préservation, restauration ou mise en valeur des sous-secteurs (ex : protection contre les crues, mise en valeur patrimoniale et paysagère, protection d'un habitat naturel et/ou d'une espèce protégée, etc.) • Les équipements collectifs liés à la production d'énergies renouvelables injectées dans le réseau public, dans le respect de la réglementation en vigueur et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du site • Les équipements publics ou collectifs nécessaires aux réseaux aériens ou souterrains de desserte locale (ex : voiries, lignes électriques, captages d'eau) • Les changements de destination des bâtiments désignés, pour les destinations et sous-destinations non interdites au § précédent et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • La reconstruction à l'identique de bâtiments, sous conditions de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu

sous- secteur Nc	<ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol à ciel ouvert, sous réserve de remise en état du site après exploitation • Les explorations et exploitations de grés ferrugineux, sous condition de remise en état agricole ou naturel des parcelles après exploitation, et les éventuelles installations techniques temporaires liées à cette activité sous réserve de retrait complet après exploitation
sous- secteur Nt	<ul style="list-style-type: none"> • Le logement de fonction de l'exploitant ou du gardien, à condition d'être nécessaire à la surveillance des installations • Les hébergements légers (type HLL, RML, etc.), les constructions à usage collectif (accueil, sanitaires, restauration, stockage...), les installations touristiques et de loisirs (piscines, terrains de sports...) et les terrains aménagés de camping et de caravaning, sous réserve d'intégration paysagère et de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu • Les changements de destination des bâtiments désignés, pour les destinations et sous-destinations non interdites au § précédent et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • La reconstruction à l'identique de bâtiments, sous conditions de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu
sous- secteur Na	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées à la pratique des loisirs aéronautiques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère • La reconstruction à l'identique de bâtiments, sous conditions de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas être soumis à un risque connu
sous- secteur NI	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires aux équipements de sports ou de loisirs de plein air, au stationnement, ouverts au public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitat

3. Mixité fonctionnelle et sociale en zones urbaines ou à urbaniser

Les zones UA, UB, UC, UE et 1AU sont à vocation mixte : habitat, équipements, commerces, services publics, etc. permettant d'assurer une mixité fonctionnelle des espaces urbanisés et à urbaniser des bourgs et hameaux du territoire.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies au niveau de tous les bourgs du territoire (31 bourgs « historiques ») et concernent des zones U comme AU, à vocation mixte. Des objectifs en terme de production de logements sont fixés : nombre de logements minimum attendu par secteur identifié (dont % de logements sociaux et/ou communaux) et typologie des logements (collectifs, mitoyens, individuels...). Voir pièce écrite n°5 du dossier PLUi.

TITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux publics d'électricité, de gaz, de télécommunication..., châteaux d'eau, pylônes, etc.).

Dans les secteurs concernés par l'application d'un **Plan de Prévention des Risques** - PPR- (mouvements de terrain, inondations...), les constructions, extensions, annexes et aménagements sont également réglementés par le règlement dudit PPR en vigueur.

Dans les secteurs situés dans un **périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable**, les occupations et usages des sols sont également réglementés par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par l'application du **Site Patrimonial Remarquable** -SPR- de la vallée de la Dronne, les constructions, extensions, annexes et aménagements sont également réglementés par le règlement dudit SPR, et sont soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection des abords des **monuments historiques**, tout projet est soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Volume des constructions

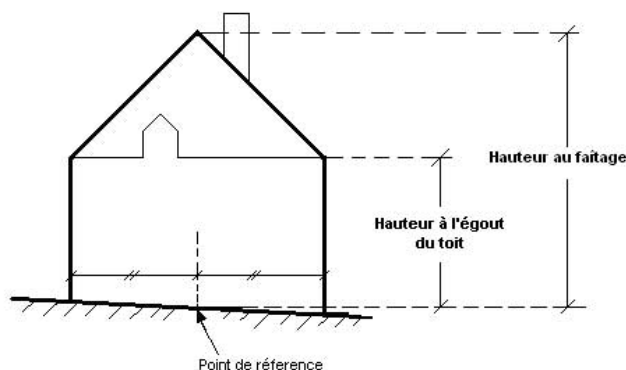
Les bâtiments auront des **volumes géométriques simples et compacts**. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation des constructions seront à limiter.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux projets de conception innovante, d'expression architecturale contemporaine, proposant une architecture bioclimatique, ou préconisant l'utilisation de dispositifs adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

1.2. Hauteur des constructions

A/ Constructions à usage d'habitation, logement ou hébergement

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant aménagement **au faîtage**, ne pourra excéder **9 mètres** (équivalent à un R+1 + combles).



Uniquement en zone UA, il pourra être dérogé à la règle précédente afin de contribuer à la qualité architecturale et urbaine des bourgs, ainsi la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, dans le cas d'une surélévation ou d'une construction neuve, sera limitée à celle des bâtiments contigus (propriétés voisines).

La hauteur des **extensions** ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment d'habitation existant, à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère et architecturale, sans dépasser 9 mètres au faitage.

Les **annexes** devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faitage devra être inférieure à 4,5 mètres ; et 3,5 mètres en limite séparative.

B/ Constructions à usage d'activités ou d'équipements

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, **ne pourra excéder 12 mètres**, sauf nécessité technique et/ou pour des superstructures indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, silo, tour de refroidissement...).

C/ Constructions à usage agricole ou forestier

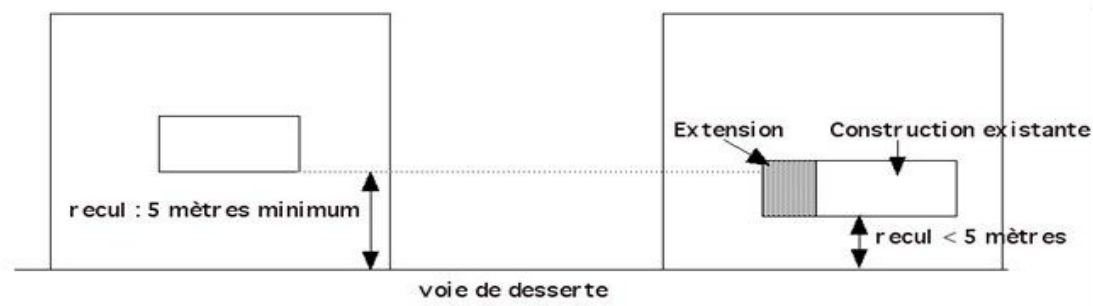
La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel **au faitage, ne pourra excéder 10 mètres**. Exception possible pour des motifs techniques et fonctionnels s'ils sont justifiés par une nécessité agricole ou forestière, et une impossibilité de procéder différemment.

1.3. Implantation des constructions

A/ Par rapport aux voies et emprises publiques

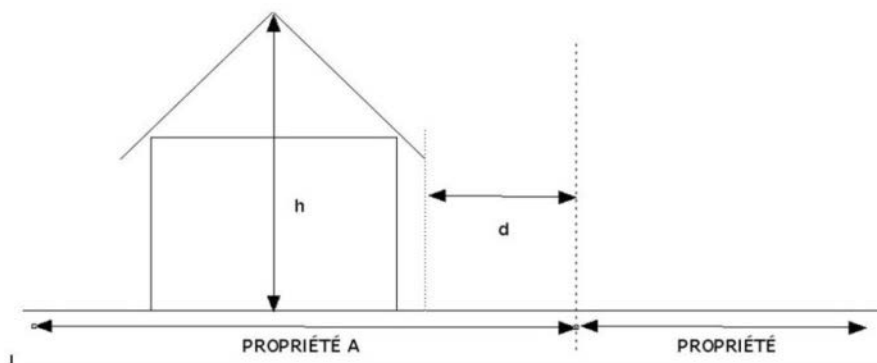
En zones UC, UE, UT, UY, AUY, A et N, et dans les sous-secteurs Nt, Na et NI, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, les extensions et annexes d'un bâtiment existant, implanté selon un recul différent, peuvent s'implanter dans l'alignement de ce dernier, sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés (*cf. schéma illustratif ci-dessous*).



B/ Par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage d'habitation, logement ou hébergement : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (cf. schéma illustratif ci-après : $d \geq h/2$, minimum 3 m).



Pour les constructions à usage d'activités, d'équipements, agricole ou forestier : elles doivent s'implanter en retrait de la limite séparative d'une parcelle construite ou constructible à vocation d'habitation. Dans les autres cas, le bâtiment peut être construit en limite séparative. En cas de retrait, la règle est la suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (cf. schéma illustratif ci-avant).

La règle d'implantation, instaurant un recul minimal entre bâtiment d'élevage agricole (100 m pour les exploitations agricoles soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et 50 m pour celles soumises au Règlement Sanitaire Départementale) et habitation d'un tiers et/ou d'une zone destinée à l'habitation définie par le PLUi, est à respecter.

C/ Par rapport aux cours d'eau et aux captages d'alimentation en eau potable

Les constructions doivent s'implanter à plus de 10 mètres des bords de berges d'un cours d'eau, afin de préserver la qualité paysagère et écologique des berges et de la ripisylve, à l'exception des installations et aménagements destinés à la préservation, restauration et/ou mise en valeur des cours d'eau et de leurs ouvrages (ex : ponts, pontons de pêche, écluses, moulins, chemins de halage ou de marchepieds...).

Les activités potentiellement polluantes ne devront pas s'implanter à proximité d'un site de captage d'eau potable dont les périmètres de protection n'ont pas encore été définis. Pour les captages protégés par des périmètres de protection (immédiate, rapprochée et/ou éloignée) définis par arrêté préfectoral, les usages du sol et du sous-sol sont spécifiquement réglementés (servitudes d'utilité publique s'imposant au PLUi).

D/ Les unes par rapport aux autres au sein d'une même unité foncière

En zones **A** et **N**, les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui le seront dans un périmètre de 25 mètres.

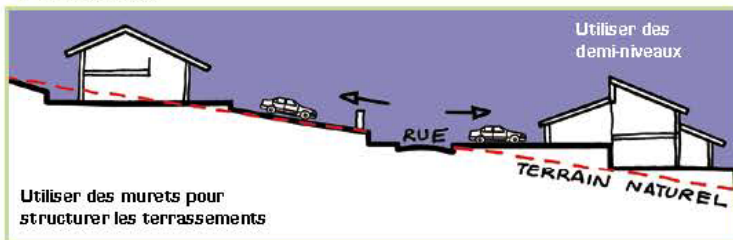
E/ Sur des terrains en pente

Les futures constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter les déblais et/ou remblais. Le volume des constructions sera au besoin fractionné afin de « coller au terrain » (cf. schémas illustratifs suivants – source Guide méthodologique du CAUE 24).

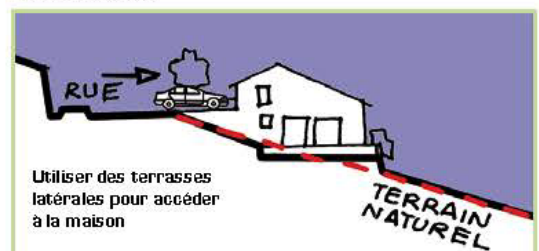
Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiales après évacuation des terres. A défaut, il pourra :

- être remodelé sur une très large surface de manière à bien intégrer le bâtiment dans le terrain naturel,
- être travaillé de manière à créer une composition d'ensemble intégrée au dessin d'un jardin (ex : jardins en terrasses structurés par des murets).

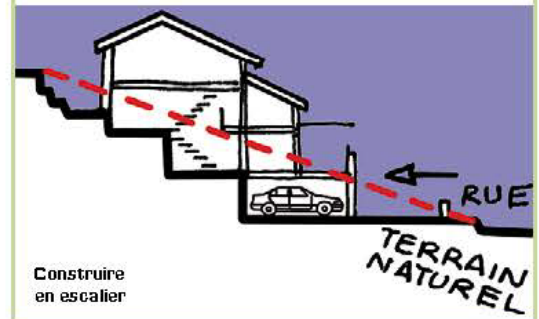
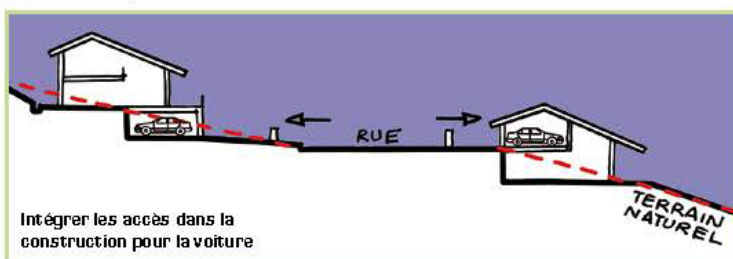
Pente douce



Pente forte



Pente moyenne



Des précautions seront à prendre pour limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant des revêtements poreux, des surfaces enherbées ou plantées... ; infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou les stocker en vue de leur réutilisation ; etc.).

1.4. Emprise au sol des constructions

En zones **A** et **N**, et dans le sous-secteur **Nt** :

Les **extensions** d'un bâtiment d'habitation existant ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise au sol totale des **annexes** d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à 50 m², hors piscine (pour les annexes construites à partir de la date d'approbation du PLUi), sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de sa plage, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie dans le § D/ précité.

1.5. Densité des constructions

En zones A et N, et dans le sous-secteur Nt : le nombre d'**annexes** d'un bâtiment d'habitation existant est limité à 3, hors piscine (pour les annexes construites à partir de la date d'approbation du PLUi).

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions suivantes peuvent ne pas s'appliquer aux projets de conception innovante, d'expression architecturale contemporaine, proposant une architecture bioclimatique, ou préconisant l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

2.1. 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.

En secteur protégé (Site Patrimonial Remarquable, périmètres délimités des abords des Monuments Historiques), différentes teintes pour les peintures des menuiseries et ferronneries sont recommandées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne, et sont annexées au dossier de PLUi.

Les matériaux de construction et d'isolation naturels, durables et/ou locaux sont à privilégier, pour assurer la qualité environnementale des constructions, ainsi que leur intégration dans le paysage.

2.2. Constructions à usage d'habitation, logement ou hébergement

A/ Constructions neuves

Toitures

Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées, sauf mention contraire dans les secteurs protégés, et leur végétalisation est fortement recommandée.

Les tuiles devront être adaptées à la pente de la toiture : tuiles canal pour les toitures à faible pente (inférieure à 45 %), tuiles plates pour les toitures à forte pente (supérieure à 100 %). Les tuiles courbes à emboîtement (pente inférieure à 45 %) peuvent être autorisées, sous conditions d'une bonne intégration dans le paysage bâti ou naturel environnant.

Les tuiles auront un aspect terre cuite dans des tons vieillis dans la masse (brun rouge, brun orangé, rouge orangé...). Les tuiles de couleur noire ou gris foncé sont interdites.

Les bardeaux sont autorisés.

Les bacs acier seront de couleur sombre (ex : gris anthracite).

Les matériaux de couverture ondulés sont interdits.

Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables seront pris en compte dès la conception de la construction pour assurer une intégration optimale et ne devront pas porter atteinte aux perspectives monumentales.

Façades

Les teintes blanches, noires ou vives sont interdites.

Les enduits seront lissés, talochés, grattés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (tons sable, ocre, ivoire... en rapport avec la teinte des pierres locales).

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

Les bardages en bois utiliseront les essences suivantes : chêne, mélèze, châtaigner, acacia, pins, douglas, cèdre. Ils seront laissés sans protection ou peints (exclure les tons clairs ou vifs). L'utilisation de rondins de bois est interdite.

Les bardages métalliques auront des teintes qui devront s'intégrer dans l'espace bâti ou naturel environnant (teintes sombres de brun, bronze, gris...). L'aspect brillant est interdit.

L'isolation des constructions rapportée par l'extérieur aura une finition enduite ou bardage en bois ou métallique.

Menuiseries

Les volets et portes d'entrée seront soit dans le même ton, soit dans une teinte complémentaire de celle des fenêtres. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

L'usage de verre réfléchissant n'est pas autorisé.

B/ Bâtiments anciens (antérieur aux années 1950) : restaurations, réhabilitations et/ou changements de destination

Toitures

Les matériaux de couverture devront être adaptés à la pente de la toiture existante et au type de bâtiment : tuiles canal pour les toitures à faible pente (inférieure à 45 %), tuiles plates pour les toitures à forte pente (supérieure à 100 %), tuiles mécaniques à côte ou de type « Marseille », ardoises, zinc matifié.

Les tuiles courbes à emboîtement (pente inférieure à 45 %) peuvent être autorisées, sous conditions d'une bonne intégration dans le paysage bâti ou naturel environnant.

Les tuiles auront un aspect terre cuite dans des tons vieillis dans la masse (brun rouge, brun orangé, rouge orangé...). Les tuiles de couleur noire ou gris foncé sont interdites.

Les bardeaux sont autorisés.

Les bacs acier ne sont autorisés que pour les extensions de type véranda et seront de couleur sombre (ex : gris anthracite).

Les matériaux de couverture ondulés sont interdits.

Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les châssis de toit seront encastrés, de faibles dimensions et plus hauts que larges.

L'installation de dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables devra garantir une intégration optimale et ne devra pas porter atteinte aux perspectives monumentales.

Façades

Les teintes blanches, noires ou vives sont interdites.

Les enduits seront lissés, talochés, grattés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (tons sable, ocre... en rapport avec la teinte des pierres locales).

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

Les bardages en bois utiliseront les essences suivantes : chêne, mélèze, châtaigner, acacia, pins, douglas, cèdre. Ils seront laissés sans protection ou peints (exclure les tons clairs ou vifs). L'utilisation de rondins de bois est interdite.

Les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

L'isolation des constructions rapportée par l'extérieur, si elle ne dénature pas une architecture de qualité, aura une finition enduite ou bardage bois.

Menuiseries

Les fenêtres et portes fenêtres seront plus hautes que larges, et auront toutes la même teinte. Les volets et portes d'entrée seront soit dans le même ton, soit dans une teinte complémentaire de celle des fenêtres. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

L'usage de verre réfléchissant n'est pas autorisé.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les coffres ne soient pas visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

C/ Annexes

Les volumes seront simples.

La toiture sera à 1 ou 2 pans. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles du bâtiment principal.

Les bacs acier seront de couleur sombre (ex : gris anthracite).

L'utilisation du bois se fera avec les essences suivantes : chêne, mélèze, châtaigner, acacia, pins, douglas, cèdre. Il sera laissé sans protection ou peint (même teinte que le bâtiment principal le cas échéant, exclure les tons clairs ou vifs).

Le métal (acier, fer, aluminium...) sera peint dans une teinte sombre (aspect brillant interdit).

Les constructions préfabriquées ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'implantation des **piscines** devra être étudiée de manière à garantir leur intégration dans le paysage bâti ou naturel environnant. Pour les liners, bâches ou volets roulants de protection, les teintes seront neutres (ton sable, gris, noir, vert foncé). Les structures hors-sol seront d'une teinte non vive.

2.3. Constructions à usage d'activités, d'équipements, agricole ou forestier

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant.

Toitures

Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées, sauf mention contraire dans les secteurs protégés, et leur végétalisation est fortement recommandée.

Les tuiles auront un aspect terre cuite dans des tons vieillis dans la masse (brun rouge, brun orangé, rouge orangé...). Les tuiles de couleur noire ou gris foncé sont interdites.

Des matériaux de couverture différents de la tuile sont autorisés, dès lors que leur aspect ne nuit pas au caractère du site environnant. Les bacs acier seront de couleur sombre (ex : gris anthracite). Les matériaux ondulés seront soit recouverts de tuiles canal d'aspect terre cuite, soit de ton gris-ciment. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne devront pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Pour les constructions neuves, les équipements seront pris en compte dès la conception pour assurer une intégration optimale.

Façades

Les teintes blanches, noires ou vives sont interdites.

Les enduits seront lissés, talochés, grattés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (tons sable, ocre, ivoire... en rapport avec la teinte des pierres locales).

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

Les bardages en bois utiliseront les essences suivantes : chêne, mélèze, châtaigner, acacia, pins, douglas, cèdre. Ils seront laissés sans protection ou peints (exclure les tons clairs ou vifs). L'utilisation de rondins de bois est interdite.

Les bardages métalliques auront des teintes qui devront s'intégrer dans l'espace bâti ou naturel environnant (teintes sombres de brun, bronze, gris...). L'aspect brillant est interdit.

Les façades et devantures commerciales devront respecter le rythme architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. En rez-de-chaussée, les percements peuvent être plus larges que hauts, à condition qu'ils respectent la trame des étages. 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

visible du domaine public. Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

Annexes

Les bâtiments annexes auront le même aspect que le bâtiment principal.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zones UA, UB, UC, UE, UT, 1AU et 2AU, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols végétalisés, toitures ou terrasses végétalisées, murs ou façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.) représenteront une proportion minimale de 20 % de l'unité foncière, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature dans les bourgs, et de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Pour les zones UY et AUU, se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant (intégration paysagère et environnementale, aménagements durables...).

Afin de limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il sera privilégié la mise en place de techniques alternatives favorisant l'infiltration à la parcelle ou leur stockage en vue de leur réutilisation (toiture végétalisée, noue paysagère d'infiltration, cuve de récupération des eaux pluviales...), quel que soit le contexte (présence ou non d'un réseau d'eaux pluviales).

L'entretien des espaces non bâtis et équipements publics ou collectifs sera à prendre en compte dès leur conception, afin de limiter l'usage de produits chimiques (type de revêtement, type et forme des bordures, essences végétales rustiques, paillage...).

Au bord des cours d'eau, les aménagements devront s'intégrer dans l'ambiance naturelle et champêtre, par l'utilisation de matériaux respectueux des lieux (herbe ou matériaux perméables au sol, structures en bois, acier corten...). Les structures en bois seront en chêne, châtaigner ou acacia, et laissées sans protection du bois.

3.1. Clôtures

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

Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les portails seront peints, lasurés ou laissés sans protection pour le bois. Les teintes très claires sont interdites.

La clôture pourra être constituée uniquement, ou doublée, d'une haie végétale champêtre composée d'essences locales et variées (*cf. § 3.2. suivant*).

En zones A, N et tous les sous-secteurs de la zone N, les clôtures devront être conçues de façon à ne pas entraver la circulation de la petite faune sauvage (haie végétale champêtre, grillage à mailles larges...), sauf nécessité agricole de protection des cultures ou du petit bétail.

A / Clôtures des constructions à usage d'habitation, logement ou hébergement

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront constituées, sauf mention contraire dans le § précédent, soit de :

- murs en pierres d'une hauteur d'1,20 m (pierres de taille ou moellons enduits ou non) ou en blocs de béton enduits. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur de clôture existant plus haut ;
- murs d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille métallique peinte, pour une hauteur totale de 2 m maximum ;
- clôtures en bois (type clôture à claire-voie) ;
- clôtures en piquets de châtaignier, ou d'acacia, avec un grillage de type Ursus ;
- clôtures grillagées métalliques de teinte foncée (brun, gris).

B / Clôtures des constructions à usage d'activités, d'équipements, agricole ou forestier

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres.

Les clôtures grillagées métalliques seront de teinte foncée (brun, gris).

Les dépôts, décharges, aires de stockage extérieur éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épais.

3.2. Essences végétales

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans toutes les zones du PLUi, la constitution de haies, clôtures végétales et plantations, dans les jardins privés comme publics, privilégiera des essences variées, locales et adaptées au type de milieu (**cf. palette végétale adaptée au territoire Dronne & Belle ci-après, issue du Guide méthodologique du CAUE 24**).

Les haies de résineux sont interdites (cyprès, ifs, thuyas, faux-cyprès...).

Les plantations ne devront pas nuire à d'éventuelles vues remarquables.

Ces listes de végétaux, non-exhaustives, proposent quelques essences du milieu naturel ou issues de pépinière, ainsi que des vivaces ou annuelles adaptées au territoire de la Communauté de communes Dronne et Belle.

Les essences spontanées



noyer

Les arbres en sol calcaire :

Chêne vert
Chêne pubescent
Frêne commun
Noyer commun

Les arbres en sol neutre acide :

Châtaignier
Charme
Chêne pedunculé
Acacia
Pin maritime



haie de buis commun

Les arbustes persistants :

Buis
Genêt à balais
Genévrier commun
Troène vulgaire

Les arbustes caduques :

Aubépine monogyne
Bourdaie
Cornouiller sanguin ou mâle
Eglantier
Fusain d'Europe
Prunellier
Rosa canina
Sureau noir
Viorne lantana
Noisetier



prunellier

Les grimpantes :

Chèvrefeuille
Houblon
Lierre
Ronce des bois
Vigne blanche
Vigne sauvage



vigne en treille



acanthé



dahlia

Les essences d'ornements



marronnier

Les arbres > 15m :

Cèdre de l'Atlas
Marronnier
Noyer à fruit ou à bois
Platane commun
Tilleul

Les arbres < 15 m :

Arbre de Judée
Fruitiers : Figueier, Pommier,
Cerisier, Pêcher, Prunellier,
Néflier...

Les arbustes persistants :

Abélia
Escallonia
Fusain fortunei
Laurier tin
Oranger du Mexique

Les arbustes décoratifs :

Buddleia
Deutzia
Kolkwitzia
Hortensia
Lila, Perowskia
Seringat, Spirée
Sumac de Virginie
Viorne, Weigelia
Rosier



hortensia

Les grimpantes :

Bignone, Glycine
Jasmin, Rosier grimpant
Passiflore, Clématite
Vigne vierge



haie plurispécifique



passiflore

Les vivaces

En arbrisseaux ou herbacées, elles offrent un large éventail de compositions pour les massifs ou les abords d'une construction. Plantes aromatiques, graminées ou fleurs, elles renaissent naturellement d'une année sur l'autre. Cette végétation basse, aux feuillages et floraisons très variés, permet d'agrémenter l'ensemble du jardin tout au long des saisons.

Quelques précautions

- Les baies de certains végétaux peuvent être très toxiques et les fleurs trop mellifères attirent les insectes
- La puissance racinaire de certains arbres ou arbustes est dangereuse pour les fondations des constructions, d'autres ont des racines envahissantes (Mimosa, Bambou, Robinier faux-acacia, Peuplier...)
- Des dispositions particulières concernent les plantations et les essences dans le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un lotissement
- Des essences sont prohibées aux abords des constructions dans les secteurs couverts par les prescriptions « retrait et gonflement d'argiles »
- Se méfier du coup de cœur dans une pépinière et des cadeaux des amis qui ignorent vos bonnes résolutions

Les (re)plantations de **peupleraies** devront respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux bords de berges des cours d'eau.

La plantation/restauration des **ripisylves** devra se faire en concertation avec le Syndicat de Rivières du Bassin de la Dronne, en utilisant des essences végétales endémiques (saules, aulnes, frênes, érable champêtre, tilleul sauvage...) et en évitant/éradiquant les espèces exotiques, invasives ou nuisibles pour les milieux humides (jussie, renouée du Japon, élodée du Canada, érable negundo, ailante, bambou...). L'entretien des ripisylves et des berges des cours d'eau devra se faire en cohérence avec les enjeux écologiques (DOCOB des sites Natura 2000 le cas échéant, ZNIEFF, zones humides, continuités écologiques...), les enjeux hydrauliques (PPRi, Atlas des zones inondables), mais aussi les enjeux paysagers.

Afin de limiter la prolifération de l'**ambroisie**, et de réduire l'exposition de la population à son pollen, les propriétaires ou les personnes en charge de l'entretien d'un terrain pour le compte d'un propriétaire (fermiers, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit) sont tenus de :

- prévenir la pousse des plants d'ambroisie,
- détruire les plants d'ambroisie déjà développés.

L'obligation de lutte est applicable sur toutes surfaces sans exception y compris les domaines publics de l'Etat et des collectivités territoriales, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les terrains d'entreprises (agriculture, carrière) et les propriétés de particuliers.

La prévention de la pousse ainsi que l'élimination non-chimique de l'ambroisie sont privilégiées. Le cycle de reproduction de l'ambroisie doit être interrompu, avant grenaison de la plante, afin d'empêcher la diffusion des graines et la constitution de stock de graines dans le sol. Les actions mises en œuvre pour éliminer l'ambroisie doivent impérativement intervenir avant la montée en graine. Suivant le mode d'élimination choisi, des interventions ultérieures supplémentaires peuvent être nécessaires en raison de phénomènes de repousse. Le désherbage chimique fera exclusivement appel à des produits homologués, respectant les dispositions relatives à leur application. Son utilisation devra être modérée pour limiter les impacts sur les nappes phréatiques et les cours d'eau.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Pour cela, le stationnement se fera sur la parcelle privative et/ou sur des aires de stationnement mutualisé privées ou publiques.

Les aires de stationnement mutualisé devront prévoir des supports de stationnement pour les vélos et les 2 roues motorisés, dans un nombre proportionné à l'opération à vocation d'habitation, d'activités et/ou d'équipements. Des bornes de recharge pour véhicules électriques pourront être prévues.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables des aires de stationnement mutualisé représenteront une proportion minimale de 20 % (ex : revêtements perméables, herbe, arbres, massifs de pleine terre, noues paysagères...).

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement à partir de 50 m² de surface utile ou de vente.

TITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert, notamment pour la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de secours et de ramassage des déchets.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les impasses de plus de 60 mètres sont interdites, sauf mention contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En zones UA et UB, les accès à la voie publique des batteries de garages, aires de stationnement mutualisé, lotissements ou groupes d'habitations... doivent être regroupés.

2. Desserte par les réseaux

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme :
« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

2.1. 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.

2.2. Eaux usées

Eaux usées domestiques ou industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe, ceci également en cas de réhabilitation d'un immeuble existant.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

Eaux usées liées à une activité agricole

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

2.3. Eaux pluviales

En présence ou non de réseaux d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, et/ou stockées en vue de leur réutilisation, sur le terrain d'assiette de l'opération de construction et/ou d'aménagement. Les eaux de ruissellement de voiries doivent faire l'objet d'un prétraitement avant infiltration.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'assainissement collectif non séparatif, les fossés des routes ou les canaux d'irrigation.

2.4. Electricité - Téléphone – Communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau électrique et au réseau de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues. Dans le cas de la restauration d'un bâtiment ancien, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Au-delà de 100 mètres linéaires et/ou d'un rayon de 60 mètres entre le réseau existant et le coffret électrique, le raccordement électrique est à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets individuels seront de teinte neutre et/ou à intégrer dans la maçonnerie.

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques pourront se référer aux caractéristiques recommandées pour le fourreau de mise en œuvre de la fibre optique : un fourreau adapté en PEHD diamètre 33-40 rainuré et lubrifié.