

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
SARLAT PÉRIGORD NOIR

RÈGLES ÉCRITES



PIÈCE DU PLUI

**4.2.**

Approuvé le 03 juillet 2023



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</b> .....	<b>8</b>
<b>QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?</b> .....	<b>8</b>
<b>L'ORGANISATION DU REGLEMENT</b> .....	<b>10</b>
<i>Le règlement écrit et les règles graphiques qui l'accompagnent</i> .....	<i>10</i>
<i>Les types de zones du PLUi</i> .....	<i>11</i>
<b>LES ARTICLES DU REGLEMENT</b> .....	<b>14</b>
Article 1. <i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	<i>14</i>
Article 2. <i>Implantation et volumétrie</i> .....	<i>14</i>
Article 3. <i>Qualité architecturale et paysagère</i> .....	<i>14</i>
Article 4. <i>Qualité environnementale</i> .....	<i>14</i>
Article 5. <i>Stationnement</i> .....	<i>15</i>
Article 6. <i>Défense incendie</i> .....	<i>15</i>
Article 7. <i>Conditions de desserte des terrains</i> .....	<i>15</i>
Article 8. <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i> .....	<i>15</i>
<b>LEXIQUE ASSOCIE</b> .....	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>27</b>
<b>LES AUTRES REGLES</b> .....	<b>29</b>
<i>Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Sarlat-la-Canéda (PSMV)</i> .....	<i>29</i>
<i>Le règlement national d'urbanisme (RNU)</i> .....	<i>29</i>
<i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	<i>30</i>
<i>Les secteurs affectés par le bruit</i> .....	<i>31</i>
<b>LES AUTRES DISPOSITIONS</b> .....	<b>32</b>
<i>Projets soumis à une déclaration préalable ou permis de démolir par délibération</i> .....	<i>32</i>
<i>Dispositions particulières liée à l'application des OAP thématiques</i> .....	<i>32</i>
<i>Dispositions particulières aux secteurs d'OAP sectorielles</i> .....	<i>32</i>
<i>Dispositions particulières relatives à la protection de captage d'eau potable à destination de la consommation humaine non concernées par une protection au titre de la servitude AS1</i> .....	<i>32</i>
<i>Dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine paysager</i> .....	<i>33</i>
<i>Dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti pour des motifs culturels, historiques et/ou architecturaux</i> .....	<i>34</i>
<i>Dispositions particulières relatives aux emplacements réservés (ER)</i> .....	<i>36</i>
<i>Dispositions relatives aux changements de destination</i> .....	<i>36</i>
<i>Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)</i> .....	<i>37</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>38</b>
<b>LA ZONE UH</b> .....	<b>42</b>
Article 1. <i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	<i>42</i>
Article 2. <i>Implantation et volumétrie</i> .....	<i>44</i>

Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	49
Article 4. Qualité environnementale .....	61
Article 5. Stationnement .....	62
Article 6. Défense incendie.....	64
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	65
Article 8. Performances énergétiques et environnementales des constructions.....	68
<b>LA ZONE UE.....</b>	<b>70</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	70
Article 2. Implantation et volumétrie.....	71
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	72
Article 4. Qualité environnementale .....	73
Article 5. Stationnement .....	73
Article 6. Défense incendie.....	74
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	74
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions.....	77
<b>LA ZONE UX .....</b>	<b>79</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	79
Article 2. Implantation et volumétrie.....	81
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	83
Article 4. Qualité environnementale .....	85
Article 5. Stationnement .....	85
Article 6. Défense incendie.....	87
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	87
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions.....	91
<b>LA ZONE UT.....</b>	<b>93</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	93
Article 2. Implantation et volumétrie.....	95
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	99
Article 4. Qualité environnementale .....	112
Article 5. Stationnement .....	113
Article 6. Défense incendie.....	114
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	115
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	118
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>121</b>
<b>LA ZONE AUH.....</b>	<b>123</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	123
Article 2. Implantation et volumétrie.....	125
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	129
Article 4. Qualité environnementale .....	142
Article 5. Stationnement .....	143
Article 6. Défense incendie.....	145
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	145
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	149
<b>LA ZONE AUE .....</b>	<b>151</b>

Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	151
Article 2. Implantation et volumétrie.....	152
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	153
Article 4. Qualité environnementale .....	154
Article 5. Stationnement .....	154
Article 6. Défense incendie.....	155
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	155
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	159
<b>LA ZONE AUX .....</b>	<b>161</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	161
Article 2. Implantation et volumétrie.....	163
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	165
Article 4. Qualité environnementale .....	167
Article 5. Stationnement .....	167
Article 6. Défense incendie.....	169
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	169
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	173
<b>LA ZONE 2AUX .....</b>	<b>175</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	175
Article 2. Implantation et volumétrie.....	175
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	176
Article 4. Qualité environnementale .....	176
Article 5. Stationnement .....	176
Article 6. Défense incendie.....	176
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	177
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	180
<b>LA ZONE AUT .....</b>	<b>181</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	181
Article 2. Implantation et volumétrie.....	183
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	187
Article 4. Qualité environnementale .....	200
Article 5. Stationnement .....	201
Article 6. Défense incendie.....	202
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	203
Article 8. Les performances énergétiques et environnementales des constructions...	206
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>208</b>
<b>LA ZONE A ET SES SECTEURS AP ET AE .....</b>	<b>209</b>
Article 1. Usage des sols et destination des constructions .....	209
Article 2. Implantation et volumétrie.....	212
Article 3. Qualité architecturale et paysagère .....	220
Article 4. Qualité environnementale .....	229
Article 5. Stationnement .....	230
Article 6. Défense incendie.....	231
Article 7. Les conditions de desserte des terrains .....	231

Article 8. <i>Les performances énergétiques et environnementales des constructions...</i>	235
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>236</b>
<b>LA ZONE N ET SES SECTEURS NP ET NTVB.....</b>	<b>238</b>
Article 1. <i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	238
Article 2. <i>Implantation et volumétrie.....</i>	241
Article 3. <i>Qualité architecturale et paysagère .....</i>	247
Article 4. <i>Qualité environnementale .....</i>	255
Article 5. <i>Stationnement .....</i>	256
Article 6. <i>Défense incendie.....</i>	257
Article 7. <i>Les conditions de desserte des terrains .....</i>	257
Article 8. <i>Les performances énergétiques et environnementales des constructions...</i>	261
<b>LA ZONE NS ET SES SECTEURS NSL, NSLA, NSCA, NSX, NSHT, NSC.....</b>	<b>262</b>
Article 1. <i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	262
Article 2. <i>Implantation et volumétrie.....</i>	264
Article 3. <i>Qualité architecturale et paysagère .....</i>	269
Article 4. <i>Qualité environnementale .....</i>	275
Article 5. <i>Stationnement .....</i>	276
Article 6. <i>Défense incendie.....</i>	277
Article 7. <i>Les conditions de desserte des terrains .....</i>	277
Article 8. <i>Les performances énergétiques et environnementales des constructions...</i>	281

## PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des 13 communes de la Communauté de Communes de Sarlat – Périgord Noir : Beynac-et-Cazenac, La Roque-Gageac, Marcillac-Saint-Quentin, Marquay, Proissans, Sarlat-La-Canéda, Sainte-Nathalène, Saint-André-Allas, Saint-Vincent-de-Cosse, Saint-Vincent-le-Paluel, Tamniès et Vézac.

## QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :
  - 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
  - 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-
- Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-  
Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41-
- Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41-



- Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -
- Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. - Article R151-42-
- Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 –
- Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs. -Article R151-43 -
- Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. - Article R151-43 -
- Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -

- Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. - Article R151-49 -
- Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49-

## L'ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi est composé de deux types de documents qui définissent ensemble les règles s'appliquant sur le territoire :

- Le règlement graphique constitué par le plan de zonage,
- Le règlement écrit constitué par le présent document

Le **plan de zonage** présente les grands types de zones qui règlementent l'occupation du sol, accompagnées des prescriptions règlementaires particulières définies au titre du Code de l'Urbanisme : éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés -Articles L151-19 et L151-23-, les bâtiments dont le changement de destination est permis -Article L151-11-, les emplacements réservés définis -Article L151-21-, les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au titre de l'article -Article L151-13-, ...

Pour chaque zone définie et délimitée par le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit fixe les règles opposables aux occupations du sol et autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire intercommunal de la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord noir.

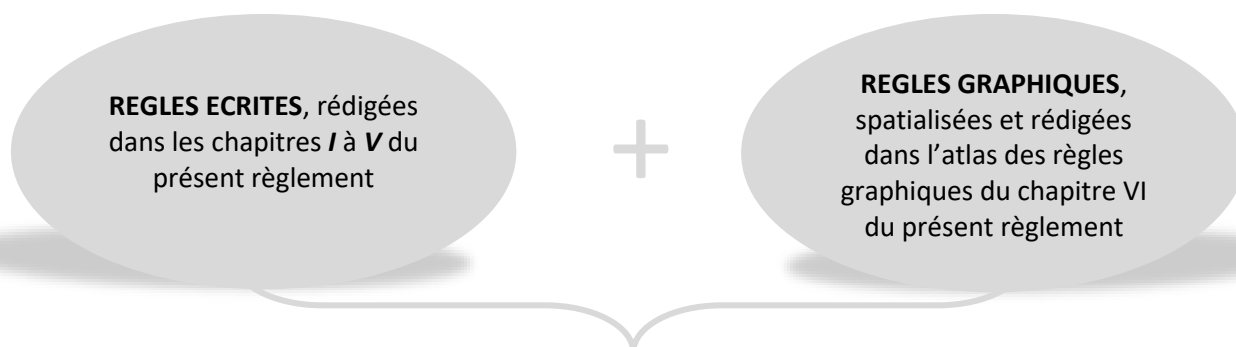
### LE REGLEMENT ECRIT ET LES REGLES GRAPHIQUES QUI L'ACCOMPAGNENT

Le plan de zonage s'accompagne d'un **règlement** prenant la forme à la fois d'un **document écrit** et de **règles graphiques** qui permettent d'adapter ce dernier au contexte local et aux

caractéristiques des différents types de tissus urbains existants ou à développer sur le territoire. Ces dispositions règlementaires spécifiques peuvent être consultées à partir de **l'atlas des règles graphiques en dernier chapitre du présent règlement**. Ce dernier fait explicitement référence aux règles graphiques au sein de chaque article concerné.

Les zones suivantes sont concernées par les règles graphiques :

- L'ensemble des zones urbaines U : zone UH, zone UT, zone UX, et zone UE,
- L'ensemble des zones à urbaniser AU : zone AUH, zone AUT, zone AUX, et zone AUE,
- Les zones naturelles spécifiques dédiées et aux Secteurs de Taille de Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



**REGLES OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME  
DES ZONES UH, UE, UX, UT, AUH, AUX, AUE, AUT, et NSTECAL**

### **Les règles graphiques pour les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) :**

Ces règles graphiques sont propres à chaque secteur présent en zone urbaine (UH, UE, UX et UT) et à urbaniser (AUH, AUE, AUX et AUT). Elles peuvent permettre de préciser :

- La typologie des espaces à laquelle sont associées les destinations des constructions,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- La hauteur des constructions,
- La typologie des espaces à laquelle est associé l'aspect des constructions,
- La part maximale de surface imperméabilisée sur les parcelles,

## **LES TYPES DE ZONES DU PLU**

### **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics [voirie, réseau d'eau potable et réseaux d'électricité] existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

-Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

**Quatre zones urbaines** couvrent l'ensemble du territoire

- La **zone UH**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire principalement destinés à l'habitat ;

- La **zone UE**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux équipements publics ;
- La **zone UX**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux activités économiques.
- La **zone UT**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux hébergements et activités touristiques.

### Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

**Quatre zones à urbaniser** sont identifiées sur le territoire :

- La **zone AUH**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement résidentiel du territoire ;
- La **zone AUE**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement d'équipement publics et d'intérêt collectifs du territoire ;
- La **zone AUX**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement économique du territoire ;
- La **zone AUT**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement touristique du territoire.
- La **zone 2AUX**, zone à urbaniser différée, correspondant à la future zone économique de La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLUi.

### Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Elle comprend trois espaces différents :

- Une **zone A « agricole »**, qui correspond aux espaces agricoles à moindre enjeu ;
- Un secteur **Ap « agricole paysager »**, qui correspond aux espaces à vocation agricole sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ae « agricole exploitation »**, secteur de STECAL (*Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées*) correspondant aux ensembles bâtis d'une exploitation où se regroupent et s'agrège, en plus de l'activité agricole, des activités complémentaires et liées à celle-ci (tourisme, vente directe, restauration la ferme, ferme pédagogique). Les secteurs Ae sont identifiés pour des exploitations agricoles ayant diversifié leur activité (permettre la continuité des activités proposées) ou sont concernées par un projet de diversification.

### La zone naturelle (N)

Les zones naturelles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Elle comprend trois espaces différents :

- Une **zone N « naturelle »**, qui correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeu ;
- Un secteur **Np « naturel paysager »**, qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ntvb « naturel trame verte et bleue »** correspondant aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

### La zone de STECAL NS :

La zone **NS** correspond aux *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées* (STECAL) autorisant des activités et constructions spécifiques mais limitées au sein des espaces naturels et agricoles du territoire. Elle comprend six secteurs :

- Un secteur **NSI**, qui correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés ; un sous-secteur NSIa où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination.

En **NSLa**, aucun aménagement ne sera autorisé (parking, affouillement, exhaussement).

- Un secteur **NSca**, qui correspond aux activités de carrière et de stockage inerte ;
- Un secteur **NSht** qui correspond aux structures d'hébergement touristique et hôtelier, aux ensembles de gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes isolées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Un secteur **NSx**, qui correspond aux activités économiques existantes isolées au sein des espaces naturels et agricoles, pour assurer leur pérennité ;
- Un secteur **NSc**, qui correspond aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs.

## LES ARTICLES DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant.

### Article 1. **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

### Article 2. **IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions, fixe les règles en matière d'extension des constructions existantes.

- 2.1. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- 2.2. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- 2.3. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**
- 2.4. **Emprise au sol des constructions**
- 2.5. **Hauteur des constructions**

### Article 3. **QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

Il fixe les règles relatives à l'insertion des constructions et installations dans l'environnement en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

### Article 4. **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

- 4.1. Surface imperméabilisée**
- 4.2. Espaces libres et plantations**

## **Article 5. STATIONNEMENT**

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

- 5.1. Stationnement des véhicules automobiles**
- 5.2. Stationnement des cycles**

## **Article 6. DEFENSE INCENDIE**

Il définit les obligations à respecter afin d'assurer la défense des biens et personnes face au risque incendie.

## **Article 7. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS**

**Accès**

**Voirie**

**Alimentation en eau potable**

**Gestion des eaux usées**

**Gestion des eaux pluviales**

**Réseaux d'énergie**

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

## **Article 8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Ici sont déclinées les règles permettant la prise en compte des performances énergétiques ou environnementales des constructions (matériaux, orientation bioclimatique...).

### **Lexique relatif à l'habitation**

#### Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

#### Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

### **Lexique relatif au commerce et activité**

#### Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

#### Artisanat et commerce de détail

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

#### Cinéma

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

#### Commerce de gros

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### Hôtels, autres hébergements touristiques

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

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

#### Restauration

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### **Lexique relatif aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

#### CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. » Ces constructions sont régies dans le présent PLUI par la destination



« équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### Équipements sportifs

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

#### Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

#### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

#### Salle d'art et de spectacles

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

#### Autres équipements recevant du public

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Lexique relatif aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

##### Bureaux

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

##### Centres de congrès et d'exposition

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

##### Entrepôts

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Industries

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

### **Lexique relatif aux exploitations agricoles et forestières**

#### Exploitations agricoles

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

#### Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Massif forestier de plus de 4 ha

Etendue boisée de plus de 4 hectares, constituée d'un ou plusieurs peuplements d'arbres, arbustes et arbrisseaux (fruticée), et aussi d'autres plantes indigènes associées. L'état forestier se caractérise par des « formations végétales, principalement constituées par des arbres ou arbustes appartenant à des essences forestières dont le couvert apparent est d'au moins 10% de la surface du sol, ou quand il s'agit de jeunes tiges, présentant au moins 500

*sujets d'avenir bien répartie à l'hectare. Dans le cas de plantations à grand écartement régulièrement entretenues, la densité est ramenée à 300 sujets à l'hectare. La superficie est d'au moins 5 ares et la largeur moyenne en cime d'au moins 15 mètres. Les terrains précédemment en nature de bois-forêt qui ont subi une coupe rase ou dont la végétation a été détruite, s'ils continuent à bénéficier d'une utilisation forestière, continuent à appartenir à cette catégorie » (annexe 2 de la circulaire DERF/SDF/C2002-3017 du 24 septembre 2002)*

### **Lexique relatif aux autres occupations et utilisations du sol**

#### Les affouillements et exhaussements de sol

Creusement et élévation de terrain par extraction ou ajout de terre

#### Les carrières

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

#### Changement de destination

Changement de la destination de la construction entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme

#### Parc / Ferme / Champ solaire ou photovoltaïque

Site qui consiste à équiper une grande surface d'infrastructures destinées à produire de l'énergie verte via des panneaux photovoltaïques.

## **Terminologies techniques**

### Accès

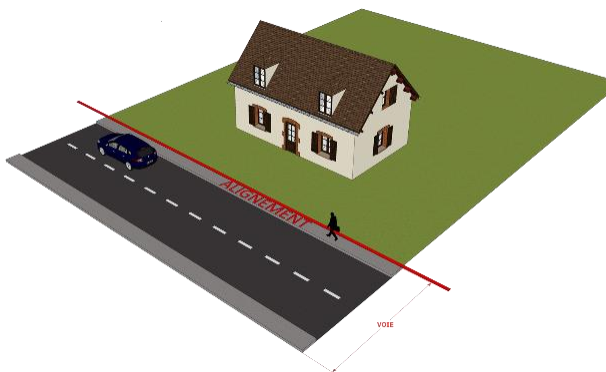
Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

### Alignement

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées de la collectivité publique telles que définies dans le présent lexique



### Annexes

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.

## Architecture contemporaine

Architecture originale qui se démarque de l'architecture courante habituelle et des constructions standardisées, par : ses formes, sa volumétrie (asymétrie, volumes non conventionnels, jeux de lignes droites et de courbes...), ses matériaux innovants, l'adaptation au terrain, la volonté d'intégration à son environnement, et faisant une grande place aux ouvertures...

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 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.

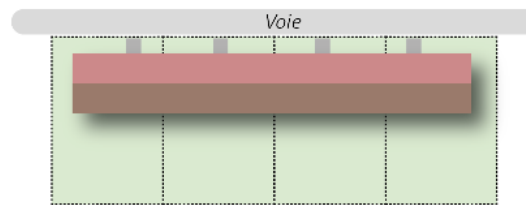
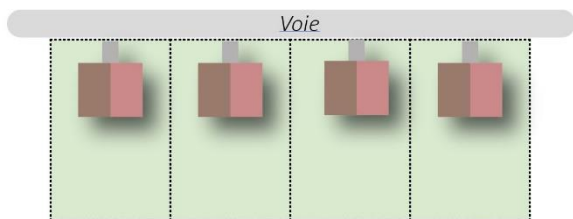
### Construction existante

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 (murs porteurs et toiture) remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Construction isolée

Construction implantée en recul vis-à-vis de toutes les limites séparatives



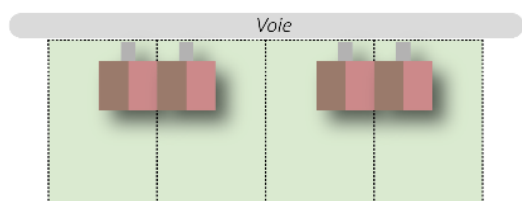
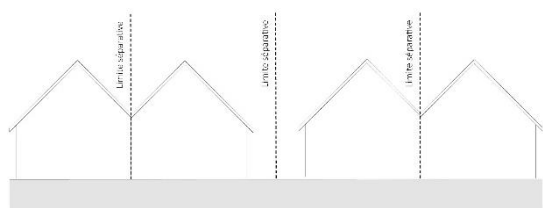


### Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions se mesure entre les deux points les plus proches de chaque construction.

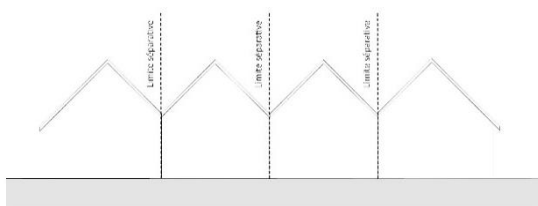
### Construction jumelée

Construction implantée sur une limite séparative et possédant un mur en commun avec la construction voisine ou dont le mur est accolé à une construction voisine.



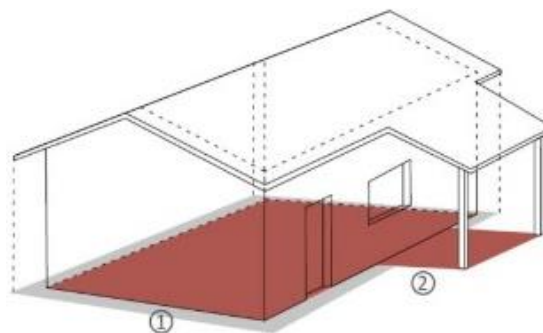
### Construction en bande

Construction implantée sur deux limites latérales et dont les deux murs latéraux sont communs avec des constructions voisines ou dont les deux murs latéraux sont accolés à des constructions voisines.

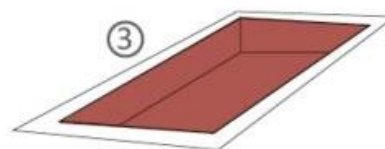


### Emprise au sol

L'emprise au sol [1] 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.



Les piscines sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol, hors margelles [3].



### 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.

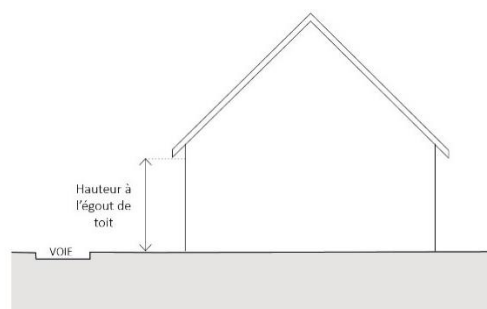
### Hauteur totale

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 naturel. 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 (cages d'ascenseur, ...) sont exclues du calcul de la hauteur.

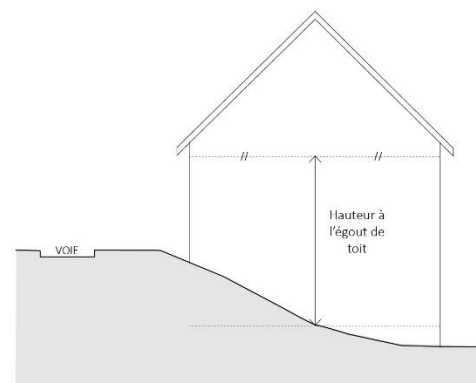
### Hauteur à l'égout du toit

La hauteur d'une construction à l'égout du toit est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.



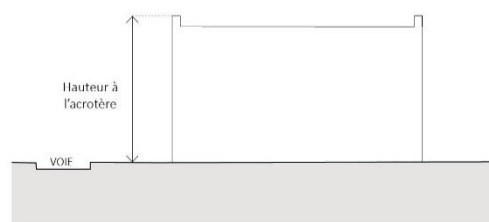
Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée



### Hauteur à l'acrotère

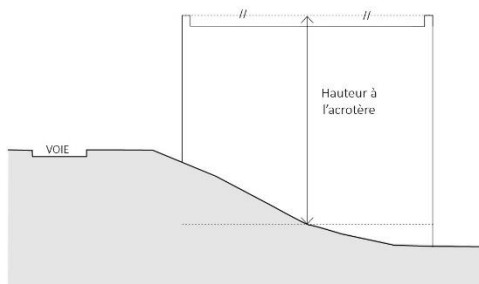
La hauteur d'une construction à l'acrotère est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.



Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de

la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée

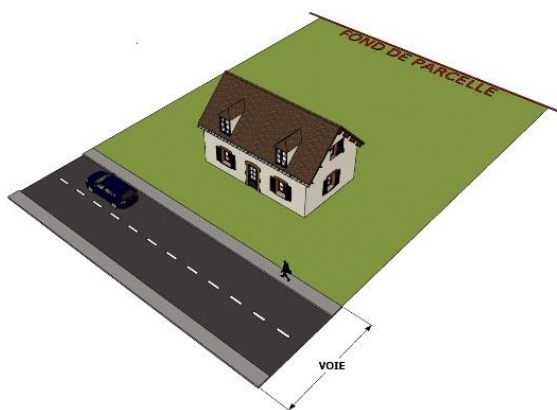


### Limite séparative

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.

### Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.



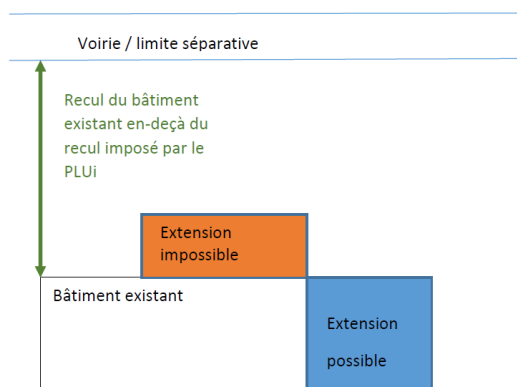
### Limite latérale

La limite latérale correspond à la limite aboutissant à la voie.

### Recul des constructions

Le recul des constructions est mesuré en tout point de la construction à partir de la façade finie, perpendiculairement à l'alignement de la voirie, à la limite séparative ou à la limite de zone.

Schéma illustrant le cas d'une construction non conforme pour laquelle l'extension ne doit pas aggraver la non-conformité



### Rénovation/Restauration/Réhabilitation d'une construction

Mesures et actions ayant pour objectif de conserver un bâtiment existant, en opposition à une démolition-reconstruction (qui équivaut à de la construction neuve).

### Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,



4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. - Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

#### Surface imperméabilisé

On entend par surface imperméabilisée toute surface ne permettant pas l'infiltration des eaux de pluie (surfaces construites, surfaces bétonnées,...)

#### Terrain naturel

On entend par terrain naturel le terrain avant travaux.

#### Unité foncière

Il s'agit d'un îlot de propriété composé d'une parcelle ou d'un ensemble de

parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

#### Voie ou 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 (voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques. Les voies et emprises publiques peuvent constituer des propriétés publiques ou appartenant au domaine privé de la collectivité locale. Les chemins d'accès aménagés sur fonds privés (servitude de passage, indivision..) sont exclus de cette définition

#### **Divers**

#### Aire de services de camping-car

Parking avec station sanitaire permettant aux camping-caristes de réaliser les opérations techniques liées à leur autonomie et propreté. (vidange des eaux grises et noires, faire le plein d'eau et déposer les ordures).

#### Cabanes dans les arbres

Les cabanes dans les arbres sont assimilées à des habitations légères de loisirs (HLL).

#### Chambre d'hôte

Les chambres d'hôtes doivent être définie en cohérence avec l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire être limitées

à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Les chambres d'hôtes sont régies au titre de la destination du Code de l'urbanisme « Logement », et doivent donc respecter les règles associées à cette destination.

### Gîtes

Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

### Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. - Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

En dehors des emplacements spécifiques prévus à l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Les HLL sont considérées comme des constructions et doivent se soumettre aux règles des constructions sauf mention contraire les en exemptant dans le règlement.

### Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 du Code de l'Urbanisme –

### Meublés de tourisme

Sont considéré comme des meublés de tourisme les hébergements touristiques dès lors qu'ils ne proposent pas de

prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les meublés de tourisme sont régis au titre de la destination du Code de l'urbanisme « Logement », et doivent donc respecter les règles associées à cette destination.

### Opération d'Aménagement d'Ensemble

Projet d'urbanisation devant porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne faisant pas référence à une procédure particulière

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement portant sur des espaces urbanisés ou à urbaniser du territoire et y imposant des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Parcs résidentiels de loisirs (PRL)

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. - Article R111-36 du Code de l'Urbanisme –

### Résidence mobile de loisirs (RML)

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés



par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. - Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

Les RML dépourvues de leur moyen de traction peuvent être considérées comme des constructions et doivent se soumettre aux règles de droit commun.

#### Séchoir à tabac

Bâtiment typique du territoire et du Périgord, hérité de la culture du tabac, reconnaissable par son volume rectangulaire simple, étroit et en hauteur. Structure en bois, il repose parfois sur un soubassement maçonné. Les toitures sont de pente moyenne.

#### Terrains de camping déclaré

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil inférieure ou égale à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes.

#### Village de vacances en Hébergement Léger

Est considéré comme village de vacances tout centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, comportant outre la pension l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives. Il doit comprendre en totalité ou en partie des locaux d'hébergement dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables. Ces locaux doivent être installés par l'exploitant sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle.

#### Yourtes et tipis

Les yourtes et tipis sont assimilées à des tentes, s'ils ne comportent aucun

équipement, et à des habitations légères de loisirs (HLL) s'ils comportent des équipements intérieurs, tels que blocs cuisine ou sanitaires.



DISPOSITIONS GENERALES  
APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU  
TERRITOIRE



Les dispositions et règles définies ci-après dans le présent *chapitre I*, sont applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal sauf le Secteur Sauvegardé, indépendamment de la zone délimitée au règlement graphique (plan de zonage).

## LES AUTRES RÈGLES

### LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE SARLAT-LA-CANEDA (PSMV)

Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Sur le périmètre qu'il couvre, le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Sarlat-la-Canéda, approuvé le 28 juillet 1989, tient lieu de plan local d'urbanisme. Il fixe les conditions de conservation, d'évolution ou de transformation des immeubles et des espaces urbains du centre historique, doté de 61 monuments historiques protégés.

### LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : il s'agit des articles présentés ci-dessous.

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 R111-2 du code de l'urbanisme

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.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec

un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

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.

Article R111-27 du code de l'urbanisme

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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-15 du code de l'urbanisme

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-23 du code de l'urbanisme

## LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLUi et, pour chaque commune. Un plan des Servitudes d'Utilités Publique s'appliquant sur le territoire est annexé au PLUi.

### Cas des sites Patrimoniaux Remarquables

Au sein des zones identifiées au document graphique au titre de « *Sites Patrimoniaux Remarquables* » (SPR), le règlement du PLUi vient compléter les prescriptions applicables dans

ces zones. En cas de conflit entre le présent règlement et celui du SPR, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

Au sein du Secteur Sauvegardé, seules les règles du PSMV s'appliquent. Les règles du présent règlement ne couvrent pas ce secteur.

### **Cas des plans de prévention des risques naturels (PPR)**

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, annexés au PLUi, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

En application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique fait apparaître des secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont ainsi délimités et reportés sur le document graphique les secteurs inondables ou concernés par les mouvements de terrain issus des Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRn) en vigueur sur le territoire, où s'appliquent les dispositions du règlement de ces PPRn, annexés au présent PLUi.

Sur ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

### **Cas des périmètres de protection des captages**

Les périmètres de protection des captages rendus obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du Code de la santé public). Ils constituent la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine. Ces périmètres encadrent précisément les occupations et autorisations du sol interdites et soumises à condition en complément du règlement du PLUi, et s'y substituent le cas échéant, la règle la plus contraignante s'imposant.

### **LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT**

Les secteurs affectés par le bruit sont désignés dans les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres pris pour chaque commune concernée. Ces arrêtés, qui mentionnent également les textes de référence imposant les prescriptions d'isolation acoustique minimum à mettre en œuvre en fonction de l'occupation des bâtiments, sont annexés aux servitudes d'utilité publique du présent PLUi.

Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage de voies bruyantes, défini par ces arrêtés.

## LES AUTRES DISPOSITIONS

### PROJETS SOUMIS A UNE DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE DEMOLIR PAR DELIBERATION

Par délibération, sont soumis à autorisation sur l'ensemble du territoire d'application du PLUi :

- L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- Les démolitions ;
- Les interventions sur des éléments de paysage ou de patrimoine repérés et protégés par le présent PLUi.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEE A L'APPLICATION DES OAP THEMATIQUES

Le PLUi définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique à vocation économique, commerciale et artisanale (O.A.P – Pièce 3 du PLUi). Sur l'ensemble du territoire couvert par le présent PLUi, les occupations du sol, aménagements et constructions sont conditionnés au respect de compatibilité de cette O.A.P.

Le PLUi définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative à la production de logements sociaux sur la commune de Sarlat (O.A.P – Pièce 3 du PLUi). La production de logements sur la commune de Sarlat est conditionnée au respect de compatibilité de cette O.A.P.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

Dans l'ensemble des zones, le PLUi définit, sur certains secteurs délimités au règlement graphique (plan de zonage), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P – Pièce 3 du PLUi) contenant des principes d'aménagement, d'organisation et de programmation urbaine... Les occupations du sol, aménagements et constructions sur ces secteurs délimités sont conditionnés au respect de compatibilité de ces O.A.P.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE A DESTINATION DE LA CONSOMMATION HUMAINE NON CONCERNEES PAR UNE PROTECTION AU TITRE DE LA SERVITUDE AS1

Sur le territoire du PLUi, les captages d'eau potable à destination de la consommation humaine qui ne sont pas protégés à travers une servitude AS1 sont protégés par le règlement



du PLUi au titre de la préservation des ressources naturelles -Article R.151-34 du code de l'urbanisme-. Sont concernés uniquement les communes de Beynac-et-Cazenac et de Proissans.

Au sein du périmètre de protection reporté sur le plan graphique (plan de zonage) du PLUi, toutes constructions, tous travaux et tout aménagement sont proscrits en dehors de ceux liés à la gestion, au fonctionnement du captage ou à son entretien et des changements de destination.

Articles du Code de l'urbanisme :

R. 151-34 : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

[...] »

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER**

Certains éléments paysagers du territoire, recensés au sein du plan de zonage et présentant un intérêt paysager, bénéficient par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière. Le PLUi identifie plusieurs types d'éléments paysagers, repérés au document graphique du PLUi (plan de zonage) à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Des boisements à préserver au sein des espaces agricoles (surfaciques) ;
- Des jardins, potagers, vergers ou parcs à préserver (surfacique) ;
- Des éléments paysagers (alignement d'arbres ou haie) à préserver (linéaire) ;
- Des arbres remarquables ou jouant un rôle de repère paysager à préserver (ponctuel).

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de préserver ces éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique du PLUi, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les interventions de nature à détruire totalement ou partiellement ces éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique du PLUi sont concernés par une déclaration préalable. La destruction ne sera autorisée que :

- Pour des raisons sanitaires (maladie...),
- Pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- Pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Articles du Code de l'urbanisme :

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

R.151-41 : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut [...] :

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES ET/OU ARCHITECTURAUX**

Certains éléments bâtis, recensés au sein du plan de zonage et listés en annexes, présentent un intérêt patrimonial, bénéficient par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi en identifie plusieurs sortes :

- Les bâtiments à valeur patrimoniale à préserver (ponctuel)

Il s'agit de constructions, bâtiments existants, dans un état variable, dont l'enveloppe bâtie dans son intégralité revêt un caractère patrimonial et/ou culturel, et illustre l'histoire passée du territoire et ses spécificités locales en matière de construction.

- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire à préserver (ponctuel)

Il s'agit d'éléments bâtis de petite taille à caractère de patrimoine vernaculaire, dans un état variable tels que lavoirs, calvaires, etc...Vestiges de l'histoire.

- Les éléments architecturaux d'un bâtiment à préserver (ponctuel)

Il s'agit d'éléments architecturaux de bâtiments existants (balcon en fer forgé, maintien d'une corniche ou d'une génoise par exemple) dans un état variable, qui possèdent un caractère patrimonial et/ou culturel.

- Les murets à préserver (linéaire)

Il s'agit de murs et murets en pierre, dans un état variable, qui possèdent un caractère patrimonial et/ou culturel.

Pour toute intervention sur les éléments repérés et protégés ou à proximité :

- Les services de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être sollicités pour avis au titre de leur compétence patrimoniale
- L'objectif de protection et de conservation devra être respecté, sauf en cas de danger pour la sécurité publique.
- Les ouvrages techniques ou les interventions visant à améliorer des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité devront être envisagés en cherchant l'impact visuel minimum (pose des blocs de climatisation dans des percements existants, accessibilité PMR conçue dans le respect de la composition de la façade par exemple). Les travaux doivent proscrire la pose d'éléments extérieurs, qui seraient incompatibles avec la mise en valeur et la préservation de l'élément architectural.
- Les travaux devront être réalisés au moyen de matériaux et de techniques compatibles avec la valeur patrimoniale de l'édifice. Par exemple : pas de tuiles grand-moule à emboîtement en remplacement de tuiles petit moule sur un volume de couverture protégé, restitution des profils de menuiserie.
- Les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation conduisent à une altération ou une perte de mise en valeur du bâtiment, de l'élément architectural, du petit patrimoine, ou d'un muret pourront être refusées.
- Les murs et murets repérés doivent être conservés et restaurés :
  - Les travaux devront assurer la sauvegarde et la mise en valeur du muret/mur à préserver et devront utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du muret ou du mur.
  - La création de nouveaux percements dans un mur ou muret protégé devra être réalisée en accord avec la préservation du reste du mur ou du muret et n'est permis que pour la création ponctuelle d'accès aux constructions ou à un espace public (dont espaces de stationnements publics). Les percements envisagés devront être conçus pour ne pas mettre en péril sa valeur d'ensemble (percement mis en œuvre au moyen des matériaux et techniques similaire à l'existant).
- Les volets roulants sont proscrits.

Articles du Code de l'urbanisme :

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

R.151-41 : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Le règlement du PLUi institue des emplacements réservés (ER) consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier. A ce titre, les demandes d'autorisation d'urbanisme en matière d'usage des sols et de constructions pérennes seront refusées sur les secteurs concernés par un emplacement réservé délimité au règlement graphique (plan de zonage) et listés dans le tableau annexé au présent règlement.

Articles du Code de l'urbanisme :

*L.151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*  
*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*  
*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*  
*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*[...] »*

*R.151-34 : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*  
*[...]*

*4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »*

*R.151-43 : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...]*

*3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; »*

*R.151-48 : « Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu : [...]*

*2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;*

*[...] »*

*R.151-50 : « Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu :*  
*1° Les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;*

*[...] »*

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés pour les constructions repérées sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Les changements de destination autorisés sont listés en annexe du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

Articles du Code de l'urbanisme :

*R. 151-35 : « Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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. »*

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les EBC identifiés au règlement graphique sont soumis au régime d'exception prévu par l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Articles du Code de l'urbanisme :

*L.113-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

*R.151-31 : « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

*1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ; [...] »*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. **Quatre zones urbaines** couvrent l'ensemble du territoire

- La **zone UH**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire principalement destinés à l'habitat ;
- La **zone UE**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux équipements publics ;
- La **zone UX**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux activités économiques ;
- La **zone UT**, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux hébergements et activités touristiques.





## LA ZONE UH

La **zone UH** correspond aux espaces urbanisés du territoire principalement destinés à l'habitat ou à vocation mixte.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielle	Zone d'urbanisation diffuse
<b>HABITATION</b>				
Logement	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V**	V**
<i>Sous réserve que, l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et soit compatible avec les orientations de l'OAP commerces et artisanat.</i>				
<i>* A condition qu'il s'agisse d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante en zone Uh à la date d'approbation du PLUi ;</i>				
<i>** A condition qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante en zone Uh à la date d'approbation du PLUi ;</i>				
Restauration	V	V	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V	V	V*	V*
<i>*Sous réserve qu'il s'agit d'une profession libérale telle que défini à l'article 29 de la loi 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives et compatible avec les orientations de l'OAP commerces et artisanat.</i>				
Hôtels	V	V	V	X

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielle	Zone d'urbanisation diffuse
Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, villages de vacances ...)	X	X	X	X
Cinéma	V	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V*	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Equipements sportifs	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Autres équipements recevant du public	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie	V*	X	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Entrepôts	V*	V*	X	X
<i>* A condition d'être en lien avec une activité existante et présenter une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> maximum.</i>				
Bureau	V	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielle	Zone d'urbanisation diffuse
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole	X	V*	V*	V*
<i>* Uniquement l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être en lien avec une exploitation existante en activité, et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>				
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), et</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>				
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*	V*
<i>* A condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique existante sur le site à la date d'approbation du PLUi ou liés à une destination autorisée sur le terrain et qu'ils soient invisibles depuis les voies et emprises publiques.</i>				
Aire de services de camping-car	V	V	X	X

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 Implantation et volumétrie sur l'ensemble du territoire. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

## 2.1. Implantation des constructions par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant au maximum les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

### Terrains plats

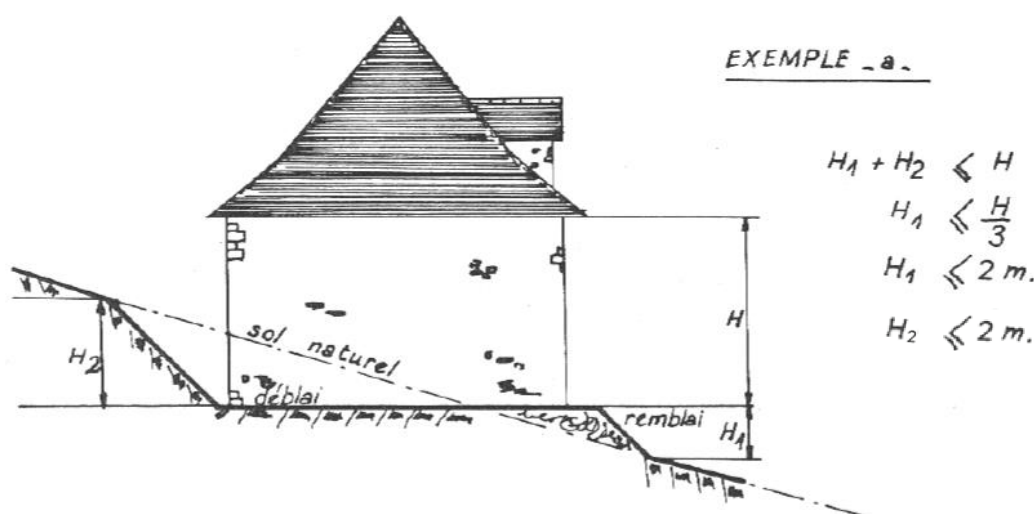
Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

### Terrains en pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'éégout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.

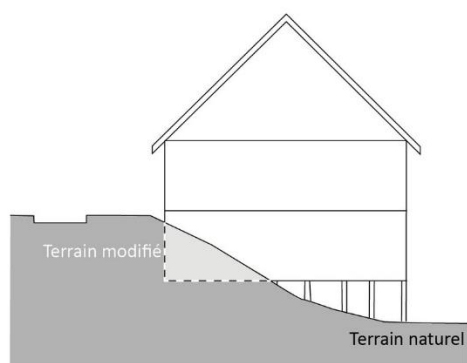
Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $H$ ),
- La hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- La hauteur  $H_2$  des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.
- En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

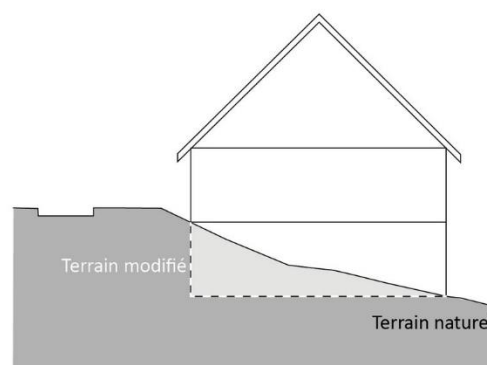


Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrées ou être réalisées « en cascade », ou

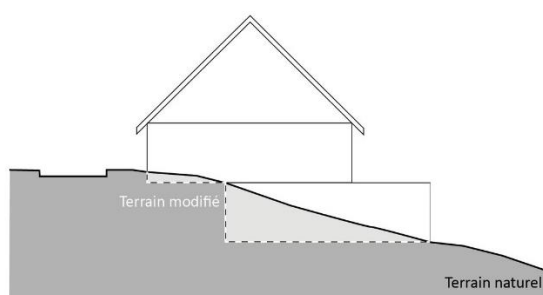
avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



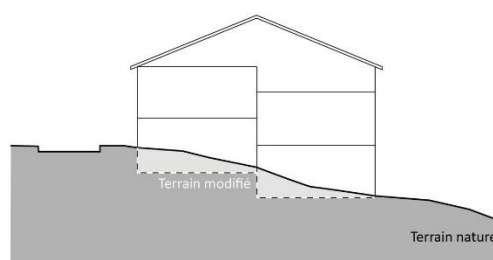
*Construction sur pilotis*



*Construction semi-enterrée/encastrée*



*Construction « en cascade »*



*Construction avec des demi-niveaux*

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Les façades donnant sur rue des constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour les logements sociaux
- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes d'habitation et piscines ;
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Les constructions destinées au stationnement des véhicules constituant des linéaires de garages (au-delà de deux garages) doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsque la façade d'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 3 mètres.

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes d'habitation et les piscines.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine.

#### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### 2.5. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

#### 2.6. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres
R+2	10 mètres	10,5 mètres
R+3	13 mètres	13,5 mètres
R+4	16 mètres	16,5 mètres

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.



### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB...).

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Pour les bâtiments comprenant une mixité de destination, les règles relatives à la destination dominante en termes de surface de plancher seront appliquées.

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et aux tableaux de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront) respecter les teintes et aspects de ce dernier. (même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

### Tissus historiques

Constructions neuves, extensions, et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial	Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Les constructions devront présenter une hauteur à l'égout de toit de 3,5 mètres minimum.</p> <p>Les constructions neuves en R+0 ou R+0+combles devront présenter une largeur de pignon limitée à 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour le logement collectif, les constructions à destination de bureaux, les constructions présentant une mixité fonctionnelle, ou pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p>

<p>ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p>

## Constructions neuves

Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).

Les toitures des constructions devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires. Cependant une pente comprise entre 33 et 45%, couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, pourra être autorisée sur une partie de la construction dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

## Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves sauf dans les cas suivants :

- Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant.

## Autres dispositions

Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale **repérés** sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

## Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

## Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- ou être terminés par des pentes de toit (2 pans minimums) comprise entre 33 et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires sans limite d'emprise au sol

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel, l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

## CLOTURES

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond en accord avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage noyé dans une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées ;
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

## Tissus urbains

**Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial**

**Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique**

## VOLUME

Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faîtage maximum.

Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

## FAÇADES

Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.

<p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou</p>

Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.

Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale; de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïques).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,

restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) compris entre 33% et 45% et couverts de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieurs à 100 % et couverts de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente



- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- en termes de pente pour des extensions de bâtiments existants présentant une autre pente ;
- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel, l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront alors autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

## CLOTURES

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Elles devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées

- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routière, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

### Tissus diffus

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p>

	<p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
--	--

TOITURES	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit <del>de petite dimension</del> (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> </ul>

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale ;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- en termes de pente pour des extensions de bâtiments existants présentant une autre pente ;
- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel, l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront alors autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

### CLOTURES

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre. En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concerné.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés dans la mesure du possible.

#### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone UH.

Les terrains d'une superficie égale ou inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, peuvent déroger aux règles graphiques *Surface imperméabilisée*, et les aménagements devront dans ce cas respecter une surface imperméabilisée maximale de 50%.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire.

#### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

### Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation,...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boxe (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'îlots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les secteurs pour lesquels la règle graphique *Surface imperméabilisée* permet une part des terrains imperméabilisés supérieure ou égale à 70% (soit les secteurs répondant aux règles suivantes : 70% maximum, 90% maximum ou non règlementée) ne sont pas soumis aux prescriptions des dispositions ci-dessous.

Pour tous les autres secteurs, il est demandé :

Nombre de places minimum	
HABITATION	
Logement individuel ou jumelé	2 places de stationnement par logement Dans les lotissements ou groupes d'habitations de 5 logements ou lots et plus, il devra être créé en plus une place de stationnement visiteur pour deux logements
Logements en bande, intermédiaire ou collectifs (hors logements spécifiques aux séniors)	1 place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de 5 logements ou lots et plus, il devra être créé en plus une place de stationnement visiteur pour deux logements
Logements sociaux ou aidés, et logements séniors	1 place de stationnement par logement. Sous réserve de justifier d'un accès aux services de transports publics disponibles à proximité ou organisés par le porteur de projet, le nombre d'emplacements de stationnement pourra être réduit à 1 emplacement pour deux logements
Hébergement	1 place de stationnement pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerces	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m <sup>2</sup>
Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

	Nombre de places minimum
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements sportifs	1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
Etablissements de santé	1 place de stationnement pour 2 lits
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destinée au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Dans les logements collectifs, l'implantation d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire. Celui-ci doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou si cela est impossible au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Sur les aires de stationnement hors logements collectifs, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.



## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### 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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### Gestion des eaux usées

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée et sera réalisée en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autre que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la Nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

#### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## **Article 8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;

- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.

## LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux espaces urbanisés du territoire, desservis par les réseaux et destinés aux équipements d'intérêt collectifs et services publics et les CINASPICS.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Equipements, services publics
<b>HABITATION</b>	
Logement	V*
<i>*Seuls les logements de fonction sont autorisés</i>	
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	

	Equipements, services publics
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les champs et fermes photovoltaïques	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Non règlementé.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

## 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 2.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## 2.6. Hauteur des constructions

Non réglementé.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

Les projets devront comprendre un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration et limiter le développement d'ilots de chaleur.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

#### Equipements, services publics

##### FAÇADES ET MENUISERIES

Non réglementé.

##### TOITURES

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;



- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

## CLOTURES

Non réglementé.

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone UE.

### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### **Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des

canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sera réalisée en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

#### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## **Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques.

Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.

## LA ZONE UX

La **zone UX** correspond aux espaces urbanisés du territoire, desservis par les réseaux et destinés aux activités économiques.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

#### Les destinations permises dans la zone UX :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Zone commerciale et artisanale	Zone économique	Zone économique de projet
<b>HABITATION</b>			
Logement	V*	V*	V**
* A condition qu'il s'agisse de logements de fonction intégrés dans la structure du bâtiment principal, pour les personnes dont la présence sur le site est nécessaire au bon fonctionnement des installations, ou de logements existants à la date d'approbation du PLUi.			
** A condition qu'il s'agisse de logements intégrés dans la structure du bâtiment			
Hébergement	X	X	
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V	X	V
Hôtels	V	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X	V

	Zone commerciale et artisanale	Zone économique	Zone économique de projet
Cinéma	V	X	V
EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	V
Salles d'art et de spectacles	X	V	V
Equipements sportifs	X	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	V	V
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	V
Exploitation forestière	X	X	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>			
Les carrières	V	X	X



	Zone commerciale et artisanale	Zone économique	Zone économique de projet
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V	V*	X
* A condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone,</li> <li>▪ Qu'ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité</li> <li>▪ Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.</li> </ul>			

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 *Implantation et volumétrie* sur l'ensemble du territoire. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements

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

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Les façades donnant sur rue devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes aux habitations et piscines.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes aux habitations et les piscines,

### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

## 2.5. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## 2.6. Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Dans le cas de l'amélioration de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

Les projets devront comprendre un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration et limiter le développement d'ilots de chaleur

Les bâtiments annexes aux habitations et piscines doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux et équipements techniques doivent être intégrés dans la construction et la composition architecturale du bâtiment ou masqués par des éléments paysagers.

Les aires de dépôts et stockage de matériaux ou de manutentions et quais de déchargement ne devront pas être visibles des espaces publics par un positionnement à l'arrière des bâtiments ou une intégration paysagère.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB....).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement.

**Les prescriptions du présent article sont complétées par les dispositions de l'OAP commerce et artisanat.**

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

	Secteurs d'activité
<b>FAÇADES</b>	
Les façades devront être réalisées dans un matériau d'aspect mat et de teinte neutre. L'aspect des matériaux devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.	
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.	
<b>TOITURES</b>	
Les toitures devront être couvertes en matériaux non réfléchissant et de teinte neutre Si des toitures-terrasse sont prévues, elles seront dissimulées par des acrotères.	
Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m <sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;</li> <li>• être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).</li> </ul>	
L'aspect des matériaux devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.	
Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.	
Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public (gainés de ventilation, extracteurs, chaufferies et installations de climatisation... devront être dissimulés par des habillages architecturaux).	
<b>CLOTURES</b>	
Si des clôtures sont prévues, elles devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.	

En limite des voies et emprises publiques, une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
- En favorisant les clôtures végétales, et l'usage d'essences locales variées
- Haie mono spécifique interdite

En limite séparative, les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées, sauf en cas de raisons techniques ou de sécurité

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés dans la mesure du possible.

### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone UX.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire.

### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec une zone agricole (A) et/ou une zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boxe (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'îlots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et activités aménageant un espace de stationnement sous ombrières de 1 000m<sup>2</sup> ou plus devront assurer la pose de panneaux photovoltaïques sur ces ombrières, sauf contrainte technique justifiée.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
<b>HABITATION</b>		
	Logement	2 places de stationnement par logement
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Commerces	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m <sup>2</sup>
	Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1/3 de la capacité d'accueil de la construction

		Nombre de places minimum
Equipements sportifs		1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau		1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Pour les changements de destination et d'affectation dans « la zone économique de projet » (cf. règle graphique typologie d'espace et destination des constructions), les règles de stationnement ne s'appliquent pas et les stationnements seront dimensionnés à la hauteur de l'opération.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abri vélo pour ces stationnements cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-



15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### *Concernant le traitement des Eaux usées domestiques ;*

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sera réalisée en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### *Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques*

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

## **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.



## LA ZONE UT

La **zone UT** correspond aux espaces urbanisés du territoire, desservis par les réseaux et destinée au tourisme.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Zone d'hébergements touristiques	Zone du parcours de golf
HABITATION		
Logement	V*	X
<i>* A condition qu'il s'agisse de logement de fonctions pour les personnes dont la présence sur le site est nécessaire au bon fonctionnement des installations.</i>		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
<i>* Uniquement les commerces répondant aux conditions suivantes :</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface de plancher est inférieure à 50m<sup>2</sup></li> <li>▪ Le commerce est lié à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</li> </ul>		
Restauration	V*	X
<i>* A condition d'être liée à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</i>		
Commerce de gros	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V*	X
<i>* A condition d'être liée à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</i>		
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V	X
Cinéma	X	X

	Zone d'hébergements touristiques	Zone du parcours de golf	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*		X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la destination principale du secteur.</i>			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X
Salles d'art et de spectacles	X		X
Equipements sportifs	X		X
Autres équipements recevant du public	X		X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		X
Entrepôts	X		X
Bureau	X		X
Centre de congrès et d'exposition	V		X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
Exploitation agricole	X		X
Exploitation forestière	X		X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>			
Les champs et fermes photovoltaïques	X		X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*		V**
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i></li> <li>▪ <i>Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i></li> <li>▪ <i>Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i></li> </ul> <p><i>Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i></p> <p><i>** Uniquement les affouillements et exhaussements du sol en lien avec l'aménagement du parcours de golf.</i></p>			
Les carrières	X	X	X

	Zone d'hébergements touristiques		Zone du parcours de golf
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de *l'article 2 Implantation et volumétrie*. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

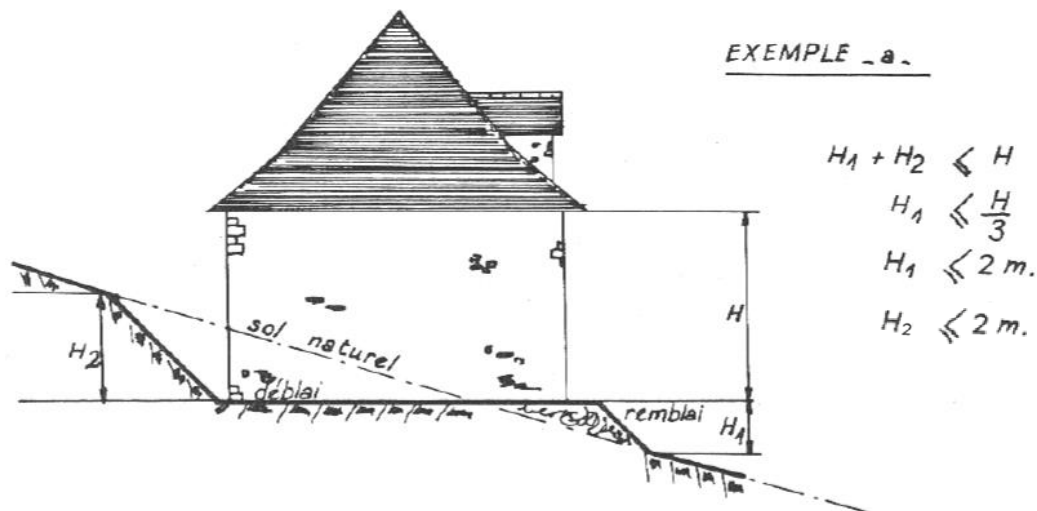
#### Terrains plats

Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

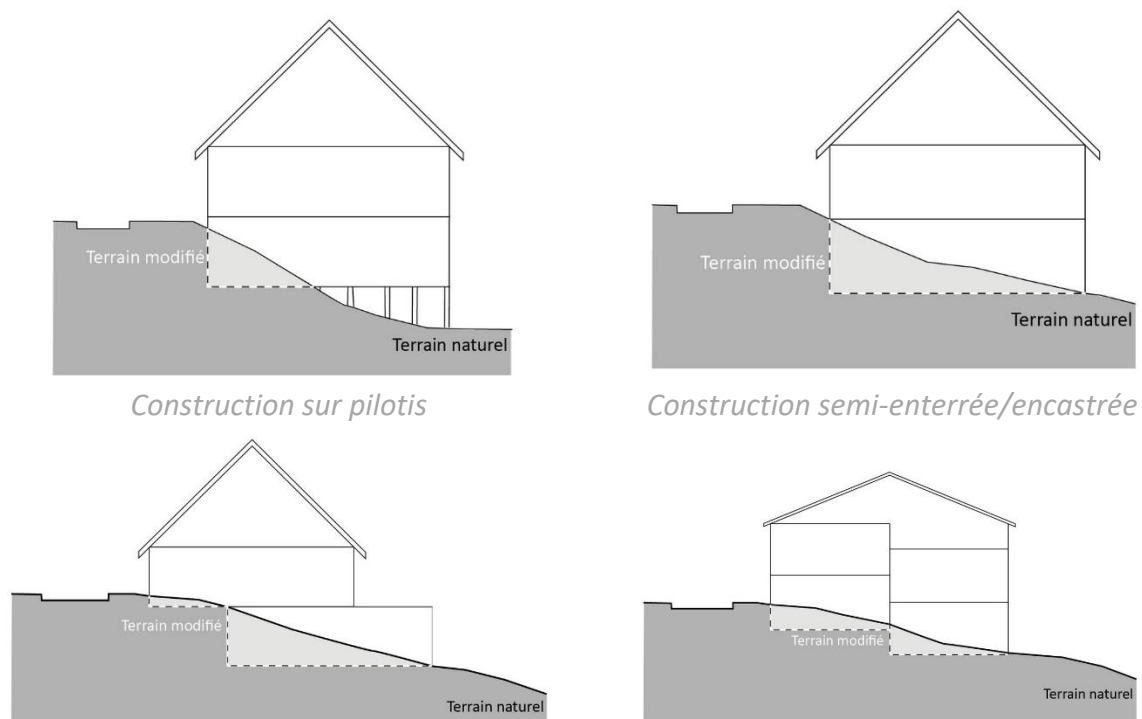
#### Terrains en pente

- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.
- Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :
  - La hauteur totale (H2 +H1) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
  - La hauteur H1 des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - La hauteur H2 des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.

- En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrées ou être réalisées « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrees dans le terrain naturel sont interdites.



En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.



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

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Les façades donnant sur rue devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes aux habitations et piscines ;
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Les constructions destinées au stationnement des véhicules constituant des linéaires de garages (au-delà de deux garages) doivent s'implanter au recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes aux habitations et piscines,
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### 2.5. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

### 2.6. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres
R+2	10 mètres	10,5 mètres
R+3	13 mètres	13,5 mètres
R+4	16 mètres	16,5 mètres
R+5	19 mètres	19,5 mètres

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB...).

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) implantées dans des structures touristiques (campings, villages vacances, PRL...), ainsi que les habitats insolites, ne sont pas soumis aux dispositions de la règle graphique énoncée ci-dessous.

Elles devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage. L'emploi du bois brut non peint et de matériaux biosourcés est à privilégier.

Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes ect...) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanche (toitures, façades, menuiseries) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Pour les bâtiments comprenant une mixité de destination, les règles relatives à la destination dominante en termes de surface de plancher seront appliquées.

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain et d'habitats insolites, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront) respecter les teintes et aspects de ce dernier.(même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

### Tissus historiques

Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial	Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faitage maximum.</p> <p>Les constructions devront présenter une hauteur à l'égout de toit de 3,5 mètres minimum.</p> <p>Les constructions en R+0 ou R+0+combles devront présenter une largeur de pignon limitée à 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour le logement collectif, les constructions à destination de bureaux, les constructions présentant une mixité fonctionnelle, ou pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p>

	En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures des constructions devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires. Cependant une pente comprise entre 33 et 45%, couvertes de tuiles canal, romanes</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p>

ou similaires, pourra être autorisée sur une partie de la construction dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves sauf dans les cas suivants :

- Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant.
- ou être terminés par des pentes de toit (2 pans minimums) comprise entre 33 et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires sans limite d'emprise au sol

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises
- 

### CLOTURES

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond en accord avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage noyé dans une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées ;



- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée ~~noyé dans la haie~~ lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routière, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

### Tissus urbains

Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial	Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faitage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p>

	<p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas. Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> <li>- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) compris entre 33% et 45% et couverts de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> </ul>

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale du projet ;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieurs à 100 % et couverts de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.  
Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

### CLOTURES

Lorsque des clôtures sont prévues, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Elles devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routière, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

**Tissus diffus**

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faitage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies-coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p>

	<p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;</li> <li>- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.</li> </ul> <p>Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .</p> <p>Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit <del>de petite dimension</del> (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une <b>extension</b>, les volumes pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> </ul>

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.

- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

#### CLOTURES

Lorsque des clôtures sont prévues, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre. En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routière, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone UT.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés dans la mesure du possible.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire.

### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.



Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boîte (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'îlots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
HABITATION		
	Logement	2 places de stationnement par logement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Nombre de places minimum	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements sportifs	1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abri vélo pour ces stationnements cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### 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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### Gestion des eaux usées

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques ;

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

#### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

#### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## **Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.

- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.





## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux espaces identifiés pour le développement urbain du territoire, et donc destinées à être urbanisées, caractérisées par la desserte existante ou la proximité des réseaux. Les zones à urbaniser se déclinent en trois zones différentes, selon la vocation des constructions et les fonctions urbaines autorisées par le présent règlement :

- La **zone AUH**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés à accueillir le développement résidentiel du territoire ;
- La **zone AUE**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement d'équipements publics et d'intérêt collectif du territoire ;
- La **zone AUX**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement économique du territoire ;
- La **zone 2AUX, zone à urbaniser différée**, correspondant à la future zone économique de La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLUi.
- La **zone AUT**, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement touristique du territoire.

Pour l'ensemble des zones à urbaniser AUH, AUE, AUX et AUT, se référer également aux règles et prescription des OAP contenues dans le dossier des OAP.

## LA ZONE AUH

La **zone AUH** correspond à l'ensemble des espaces destinés à accueillir le développement résidentiel du territoire.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de constructions autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielles	Zone d'urbanisation diffuse
<b>HABITATION</b>				
Logement	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V**	V**
<i>Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et soit compatible avec les orientations de l'OAP commerces et artisanat.</i>				
<i>* A condition qu'il s'agisse d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante en zone AUh à la date d'approbation du PLUi ;</i>				
<i>** A condition qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante en zone AUh à la date d'approbation du PLUi ;</i>				
Restauration	V	V	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V	V	V*	V*
<i>*Sous réserve qu'il s'agit d'une profession libérale telle que défini à l'article 29 de la loi 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives et compatible avec les orientations de l'OAP commerces et artisanat.</i>				
Hôtels	V	V	V	X

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielles	Zone d'urbanisation diffuse
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V*	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Equipements sportifs	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Autres équipements recevant du public	V*	V*	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V*	X	X	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Entrepôts	V*	V*	X	X
<i>* A condition d'être en lien avec une activité existante et présenter une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> maximum.</i>				
Bureau	V	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X

	Centre de Sarlat	Centres-bourgs	Zones résidentielle	Zone d'urbanisation diffuse
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole	X	V*	V*	V*
<i>* Uniquement l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être en lien avec une exploitation existante en activité, et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>				
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), et</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>				
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*	V*
<i>* A condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique existante sur le site à la date d'approbation du PLUi ou liés à une destination autorisée sur le terrain et qu'ils soient invisibles depuis les voies et emprises publiques.</i>				
Aire de services de camping-car	V	V	X	X

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 Implantation et volumétrie sur l'ensemble du territoire. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation des constructions par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant au maximum les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

### Terrains plats

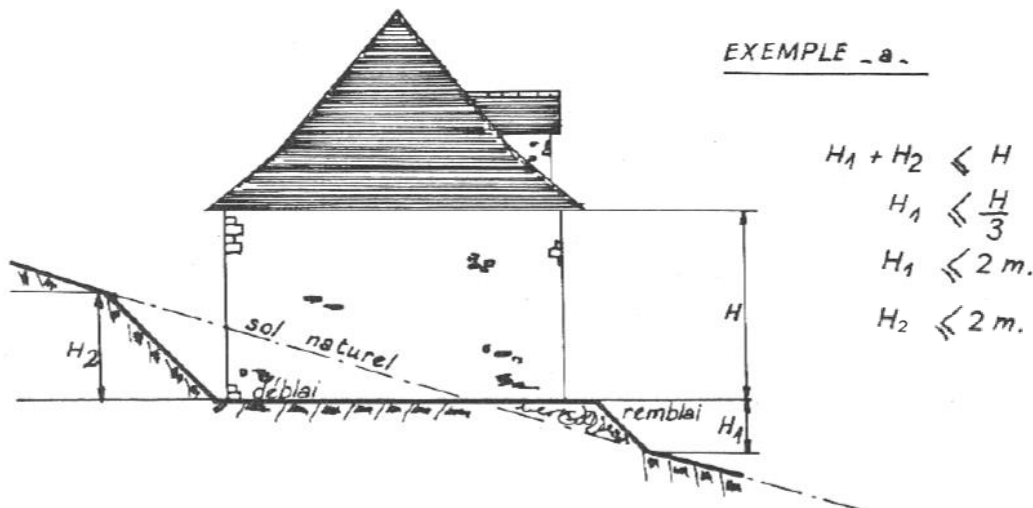
Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

### Terrains en pente

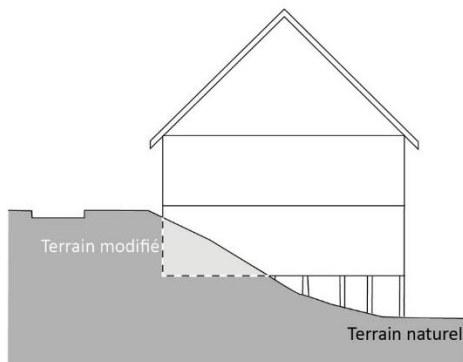
Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.

Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

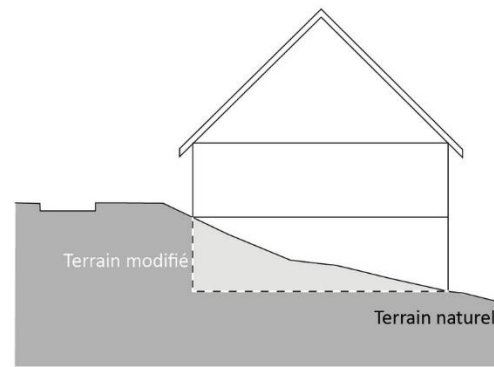
- La hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
- La hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- La hauteur  $H_2$  des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.
- En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



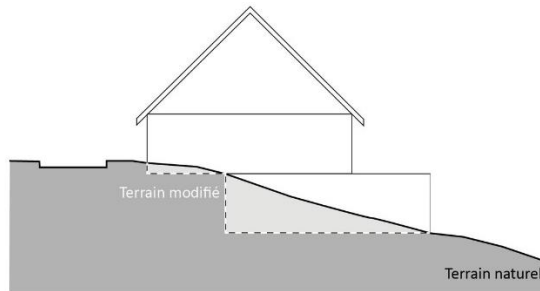
Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles et les extensions devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrées ou être réalisées « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



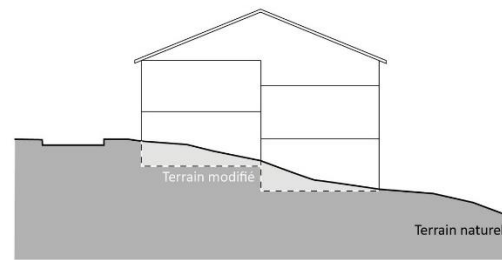
Construction sur pilotis



Construction semi-enterrée/encastrée



Construction « en cascade »



Construction avec des demi-niveaux

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Les façades donnant sur rue devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes d'habitation et piscines ;
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Les constructions destinées au stationnement des véhicules constituant des linéaires de garages (au-delà de deux garages) doivent s'implanter au recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsque la façade d'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 3 mètres.

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes d'habitation et les piscines ;

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation



ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine.

#### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### 2.5. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

#### 2.6. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres
R+2	10 mètres	10,5 mètres

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB....).

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Pour les bâtiments comprenant une mixité de destination, les règles relatives à la destination dominante en termes de surface de plancher seront appliquées.

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et aux tableaux de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront) respecter les teintes et aspects de ce dernier.(même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

### Tissus historiques

**Constructions neuves extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial**

**Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique**

#### VOLUME

Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faitage maximum.

Les constructions devront présenter une hauteur à l'égout de toit de 3,5 mètres minimum.

Les constructions en R+0 ou R+0+combles devront présenter une largeur de pignon limitée à 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour le logement collectif, les constructions à destination de bureaux, les constructions présentant une mixité fonctionnelle, ou pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.

#### FAÇADES

Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.

Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.

	En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage..</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures des constructions devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires. Cependant une pente comprise entre 33 et 45%, couvertes de tuiles canal, romanes</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p>

ou similaires, pourra être autorisée sur une partie de la construction dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves sauf dans les cas suivants :

- Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant.
- ou être terminés par des pentes de toit (2 pans minimums) comprise entre 33 et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires sans limite d'emprise au sol

### Restauration

les volumes existants seront :

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

-

### CLOTURES

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond en accord avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage noyé dans une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées ;
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routière, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

### Tissus urbains

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faitage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p>

	En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p>



Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïques).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) compris entre 33% et 45% et couverts de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couverts de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

**Règles propres aux annexes d'habitation**

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

**Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

**CLOTURES**

Lorsque des clôtures sont prévues, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Elles devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

### Tissus diffus

Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial	Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de</p>

	<p>sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;</li> <li>- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.</li> </ul> <p>Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit <del>de petite dimension</del> (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une <b>extension</b>, les volumes pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;</li> </ul>

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

**Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

**CLOTURES**

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre. En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concernée.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

**Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être végétalisés.

**4.1. Surface imperméabilisée**

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUH.

Les terrains d'une superficie égale ou inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, peuvent déroger aux règles graphiques *Surface imperméabilisée*, et les aménagements devront dans ce cas respecter une surface imperméabilisée maximale de 50%.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire.

#### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

### Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boxe (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les secteurs pour lesquels la règle graphique *Surface imperméabilisée* permet une part des terrains imperméabilisés supérieure ou égale à 70% (soit les secteurs répondant aux règles suivantes : 70% maximum, 90% maximum ou non règlementée) ne sont pas soumis aux prescriptions des dispositions ci-dessous.

Pour tous les autres secteurs, il est demandé :

Nombre de places minimum	
<b>HABITATION</b>	
Logement individuel ou jumelé	2 places de stationnement par logement
Logements en bande, intermédiaire ou collectifs (hors logements spécifiques aux séniors)	1 place de stationnement par logement
Logements sociaux ou aidés, et logements séniors	1 place de stationnement par logement. Sous réserve de justifier d'un accès aux services de transports publics disponibles à proximité ou organisés par le porteur de projet, le nombre d'emplacements de stationnement pourra être réduit à 1 emplacement pour deux logements
Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat	+ 0,5 emplacement visiteur par logement. Non applicable pour les opérations de logements collectifs et de logements séniors
Hébergement	1 place de stationnement pour 5 chambres
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
Commerces	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m <sup>2</sup>
Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements sportifs	1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
Etablissements de santé	1 place de stationnement pour 2 lits
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Bureau	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.



## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Dans les logements collectifs, l'implantation d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire. Celui-ci doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou si cela est impossible au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Sur les aires de stationnement et hors logements collectifs, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

### Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

### Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie, par l'aménagement d'un espace dédié d'une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain). Ces espaces dédiés devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux de préférences et dans la mesure du possible perméable.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## Gestion des eaux usées

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques ;

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée et réalisée en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

## Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.



## LA ZONE AUE

La **zone AUE** correspond à l'ensemble des espaces destinés au développement d'équipement publics et d'intérêt collectifs du territoire et de CINASPIC.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		Equipements, services publics
HABITATION		
	Logement	V*
<i>*Seuls les logements de fonction sont autorisés</i>		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

	Equipements, services publics
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les champs et fermes photovoltaïques	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Non règlementé.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.



#### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

#### 2.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 2.6. Hauteur des constructions

Non réglementé.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

Les projets devront comprendre un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration et limiter le développement d'ilots de chaleur.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

#### Equipements, services publics

##### FAÇADES ET MENUISERIES

Non réglementé.

##### TOITURES

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

## CLOTURES

Non réglementé.

**Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE****4.1. Surface imperméabilisée**

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUE.

**4.2. Espaces libres et plantations**

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

**Article 5. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**5.1. Stationnement des véhicules automobiles**

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie, par l'aménagement d'un espace dédié d'une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain). Ces espaces dédiés devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux de préférences et dans la mesure du possible perméable.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## Gestion des eaux usées

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

## **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée et encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.





## LA ZONE AUX

La **zone AUX** correspond à l'ensemble des espaces destinés au développement économique du territoire.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**Les destinations permises dans la zone AUX sont précisées par l'OAP commerce et artisanat.**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Zone commerciale et artisanale	Zone économique
HABITATION		
Logement	V*	V*
<i>* A condition qu'il s'agisse de logements de fonction intégrés dans la structure du bâtiment principal, pour les personnes dont la présence sur le site est nécessaire au bon fonctionnement des installations, ou de logements existants à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	V	V
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V	X
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	V	X

	Zone commerciale et artisanale	Zone économique
EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	V
Equipements sportifs	X	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V
Entrepôts	V	V
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		
Les carrières	V	X

	Zone commerciale et artisanale	Zone économique
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V	V*
<p>* A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone,</li> <li>▪ Qu'ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité</li> <li>▪ Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.</li> </ul>		

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 *Implantation et volumétrie* sur l'ensemble du territoire. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Les façades donnant sur rue devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes aux habitations et piscines ;

### **2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes aux habitations et les piscines,

### **2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sans objet.

### **2.5. Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## 2.6. Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

Les projets devront comprendre un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration et limiter le développement d'ilots de chaleur

Les bâtiments annexes aux habitations et piscines doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux et équipements techniques doivent être intégrés dans la construction et la composition architecturale du bâtiment ou masqués par des éléments paysagers.

Les aires de dépôts et stockage de matériaux ou de manutentions et quais de déchargement ne devront pas être visibles des espaces publics par un positionnement à l'arrière des bâtiments ou une intégration paysagère.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB....).

Les constructions devront respecter le nuancier correspondant annexé au présent règlement.

**Les prescriptions du présent article sont complétées par les dispositions de l'OAP commerce et artisanat.**

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-après pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

### Secteurs d'activité

#### FAÇADES

Les façades devront être réalisées dans un matériau d'aspect mat et de teinte neutre. L'aspect des matériaux devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

#### TOITURES

Les toitures devront être couvertes en matériaux non réfléchissant et de teinte neutre. En cas de toiture terrasses, elles seront dissimulées par des acrotères.

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

L'aspect des matériaux devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public (gainés de ventilation, extracteurs, chaufferies et installations de climatisation... devront être dissimulés par des habillages architecturaux).

#### CLOTURES

Lorsque des clôtures sont prévues, elles devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voies et d'emprises publiques, une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant,
- En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
- En favorisant les clôtures végétales, et l'usage d'essences locales variées
- Haie mono spécifique interdite

En limite séparatives, les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées, sauf en cas de raisons techniques ou de sécurité.

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUX.

### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec une zone agricole (A) et/ou une zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boîte (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et activités aménageant un espace de stationnement sous ombrières de 1 000m<sup>2</sup> ou plus devront assurer la pose de panneaux photovoltaïques sur ces ombrières, sauf contrainte technique justifiée.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
<b>HABITATION</b>		
	Logement	2 places de stationnement par logement
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Commerces	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m <sup>2</sup>
	Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1/3 de la capacité d'accueil de la construction
	Equipements sportifs	1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Bureau	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher



Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abris vélo pour ces stationnement cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie, par l'aménagement d'un espace dédié d'une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain). Ces espaces dédiés devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux de préférences et dans la mesure du possible perméable.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sera réalisée en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite-

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.



## LA ZONE 2AUX

La **zone 2AUX, zone à urbaniser différée**, correspondant à la future zone économique de La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLUi.

### **Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

En zone 2AUX, seuls les aménagements de création ou d'extension des ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou à la gestion des milieux naturels sont autorisés.

Les autres usages et occupation du sol ne sont pas autorisés

### **Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**

#### **2.1. Implantation par rapport à la pente**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

#### **2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sans objet.

#### **2.5. Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **2.6. Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

Sans objet.

**Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

**4.1. Surface imperméabilisée**

Sans objet.

**4.2. Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**Article 5. STATIONNEMENT**

Sans objet.

**5.1. Stationnement des véhicules automobiles**

Sans objet.

**5.2. Stationnement des cycles**

Sans objet.

**Article 6. DEFENSE INCENDIE**

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.



## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie, par l'aménagement d'un espace dédié d'une

largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain). Ces espaces dédiés devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux de préférences et dans la mesure du possible perméable.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### **Concernant le traitement des Eaux usées domestiques ;**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération ~~et au terrain~~ et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## **Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## LA ZONE AUT

La **zone AUT** correspond à l'ensemble des espaces destinés au développement touristique du territoire.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle graphique *Typologie d'espace et destination des constructions* et au tableau de correspondance ci-dessous pour prendre connaissance des destinations de construction autorisées et interdites pour chaque secteur.

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Zone d'hébergements touristiques	Zone du parcours de golf
<b>HABITATION</b>		
Logement	V*	X
<i>* A condition qu'il s'agisse de logement de fonctions pour les personnes dont la présence sur le site est nécessaire au bon fonctionnement des installations.</i>		
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
<i>* Uniquement les commerces répondant aux conditions suivantes :</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La surface de plancher est inférieure à 50m<sup>2</sup></li> <li>▪ Le commerce est lié à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</li> </ul>		
Restauration	V*	X
<i>* A condition d'être liée à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</i>		
Commerce de gros	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V*	X
<i>* A condition d'être liée à une activité d'hébergement touristique existante sur le site</i>		
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V	V
Cinéma	X	X

	Zone d'hébergements touristiques	Zone du parcours de golf
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
<i>* A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la destination principale du secteur.</i>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	V*	X
<i>A condition d'être lié et complémentaire à une activité d'hébergement touristique.</i>		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à un mètre	V*	V**
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i></li> <li>▪ <i>Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i></li> <li>▪ <i>Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i></li> </ul> <p><i>Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i></p>		

	Zone d'hébergements touristiques		Zone du parcours de golf
<i>** Uniquement les affouillements et exhaussements du sol en lien avec l'aménagement du parcours de golf.</i>			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de *l'article 2 Implantation et volumétrie*. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

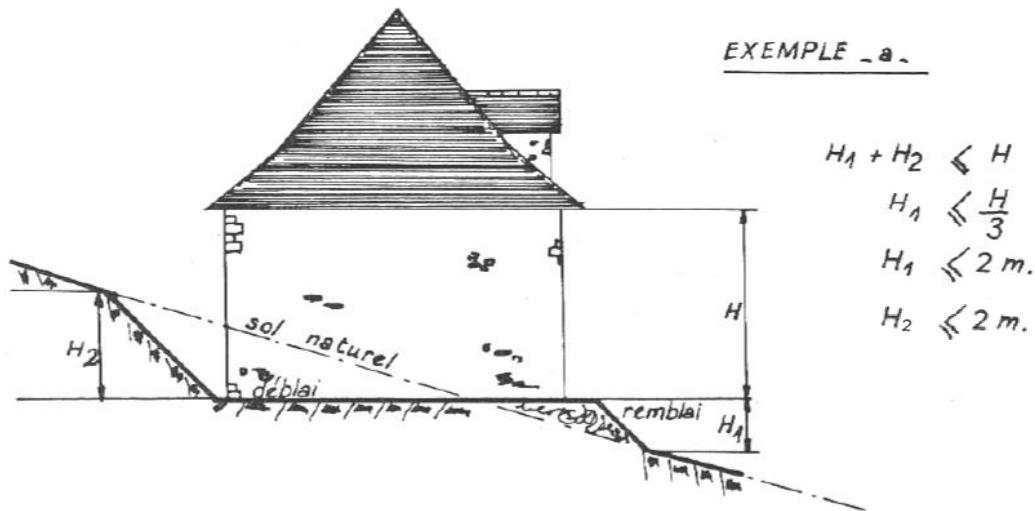
#### Terrains plats

Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

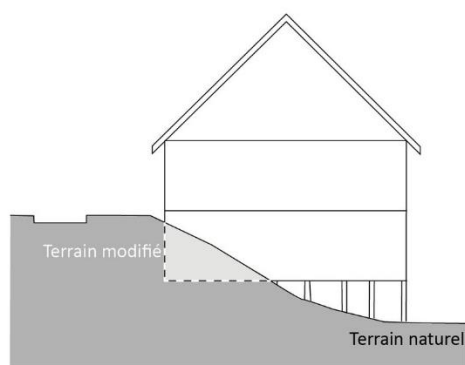
#### Terrains en pente

- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.
- Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :
  - La hauteur totale (H2 +H1) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
  - La hauteur H1 des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - La hauteur H2 des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.

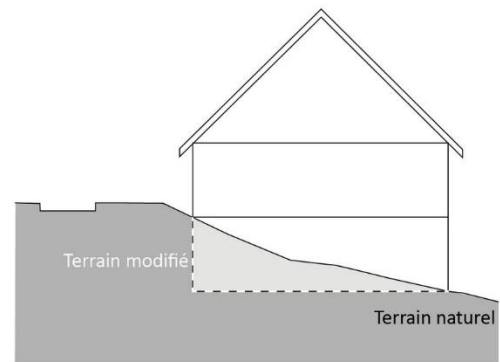
- En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



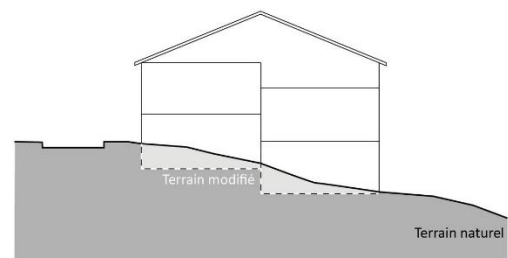
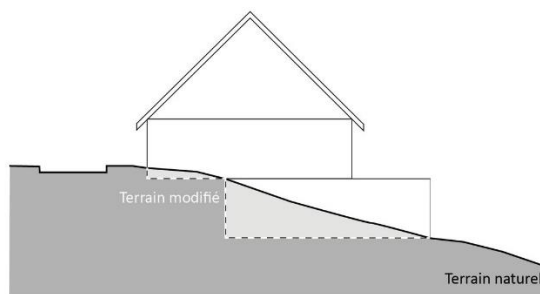
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles et les extensions devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrées ou être réalisées « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



*Construction sur pilotis*



*Construction semi-enterrée/encastrée*



En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.



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

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

Les façades donnant sur rue devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est bordée par deux voies, dans un secteur imposant une implantation à l'alignement, un recul peut être proposé par rapport à l'une des deux voies ;
- Lorsque le premier rang est construit ;
- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Lorsque la construction dispose d'un assainissement autonome et que celui-ci nécessite, pour des raisons techniques, une implantation dans la zone de recul imposée par les règles graphiques.
- Pour les annexes aux habitations et piscines ;
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Les constructions destinées au stationnement des véhicules constituant des linaires de garages (au-delà de deux garages) doivent s'implanter au recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades donnant sur les limites séparatives devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- Pour les annexes aux habitations et piscines,
- Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### 2.5. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

### 2.6. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées sur le plan des règles graphiques *Hauteur des constructions*

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres
R+2	10 mètres	10,5 mètres
R+3	13 mètres	13,5 mètres
R+4	16 mètres	16,5 mètres
R+5	19 mètres	19,5 mètres

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de qualité architecturale et paysagère ci-après définies. Cependant les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB...).

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) implantées dans des structures touristiques (campings, villages vacances, PRL...), ainsi que les habitats insolites, ne sont pas soumises aux dispositions de la règle graphique énoncées ci-dessous.

Elles devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage. L'emploi du bois brut non peint et de matériaux biosourcés est à privilégier.

Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes tec...) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanche (toitures, façades, menuiseries) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Pour les bâtiments comprenant une mixité de destination, les règles relatives à la destination dominante en termes de surface de plancher seront appliquées.

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain et d'habitats insolites, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront) respecter les teintes et aspects de ce dernier. (même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

Se référer à la règle graphique *Aspect des constructions* et au tableau ci-dessous pour prendre connaissance des règles en vigueur concernant l'aspect des constructions.

**Tissus historiques**

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment en présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Les constructions devront présenter une hauteur à l'égout de toit de 3,5 mètres minimum.</p> <p>Les constructions en R+0 ou R+0+combles devront présenter une largeur de pignon limitée à 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour le logement collectif, les constructions à destination de bureaux, les constructions présentant une mixité fonctionnelle, ou pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies coulissantes de</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p>

<p>sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
--	--

## TOITURES

**Règles générales construction neuves / extensions / restauration**

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.

Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

**Constructions neuves**

Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).

Les toitures des constructions devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires. Cependant une pente comprise entre 33 et 45%, couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, pourra être autorisée sur une partie de la construction dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

**Règles générales**

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.

Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

**Autres dispositions**

Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale **repérés** sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,

Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves sauf dans les cas suivants :

- Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant.
- ou être terminés par des pentes de toit (2 pans minimums) comprise entre 33 et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires sans limite d'emprise au sol

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

**Règles propres aux annexes d'habitation**

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

**Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

**CLOTURES**

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond en accord avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage noyé dans une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées ;
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.



Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concerné.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

### Tissus urbains

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p>

	<p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;</li> </ul>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.</p> <p>Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> <li>- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) compris entre 33% et 45% et couverts de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> <li>- soit terminés par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieurs à 100 % et couverts de tuiles plates ou similaire.</li> </ul>

- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .

Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

### CLOTURES

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Elles devront être constituées soit :

- D'un mur ou muret en type pierre locale ou enduit dans une teinte ocre-blond avec celle du bâtiment principal ;
- D'un mur bahut en type pierre locale ou enduit dans une teinte harmonieuse avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie, en favorisant l'usage d'essences locales variées
- D'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée lorsqu'elles sont en limites séparatives, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concerné.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

## Tissus diffus

<b>Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial</b>	<b>Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique</b>
<b>VOLUME</b>	
<p>Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faîtage maximum.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.</p>	<p>Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<b>FAÇADES</b>	
<p>Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints.</p> <p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>	<p>Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.</p> <p>Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.</p> <p>Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.</p> <p>En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.</p>
<b>FENETRES ET MENUISERIES</b>	
<p>Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p>	<p>Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.</p> <p>Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies-coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.</p>

	<p>En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p>Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.</p>
<b>TOITURES</b>	
<p><b>Règles générales construction neuves / extensions / restauration</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions devront être terminées par des toitures en pente (2 pans minimum).</p> <p>Les toitures devront présenter une pente supérieure à 100% et être couvertes de tuiles plates ou similaires ou présenter une pente comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires.</p> <p>Les toits périgourdins et les toits à la mansart sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;</li> <li>- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.</li> </ul> <p>Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes. .</p> <p>Pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :</p>	<p><b>Règles générales</b></p> <p>Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites</p> <p>L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit <del>de petite dimension</del> (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.</p> <p><b>Autres dispositions</b></p> <p>Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale <b>repérés</b> sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.</p> <p>Pour les <b>autres constructions</b>, les volumes existants seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une <b>extension</b>, les volumes pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;</li> <li>- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,</li> </ul>

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat.

Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille

- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes ou présentées une pente minimum de 45%. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées.

» ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.

- Pour les bâtiments d'activité, la pente de toiture pourra être comprise entre 33% et 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

#### CLOTURES

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

En limite de voies ou d'emprises publiques, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre. En limites séparatives, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ajourée, en favorisant l'usage d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour des raisons de sécurité routières, des préconisations supplémentaires ou différentes pourront être apportées par le gestionnaire de la voirie concerné.

Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernées par ces règles

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

La part maximale pouvant être imperméabilisée est définie sur le plan des règles graphiques *Surface imperméabilisée*. Cette règle s'applique sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUT.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être végétalisés.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire.

### 4.2. Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.



## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation ,...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boxe (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé en fonction de la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
<b>HABITATION</b>		
	Logement	2 places de stationnement par logement
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Restauration	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre 1 place de stationnement par emplacement de camping
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		

Nombre de places minimum	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements sportifs	1/3 de la capacité d'accueil de l'équipement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sur les aires de stationnement, la réalisation d'un emplacement de stationnement pour vélo est obligatoire par tranche de 5 emplacements de stationnement pour véhicule automobile sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo aménagées.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abris vélo pour ces stationnement cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie, par l'aménagement d'un espace dédié d'une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain). Ces espaces dédiés devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux de préférences et dans la mesure du possible perméable.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### **Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. -Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## **Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;

- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



## LA ZONE A ET SES SECTEURS Ap ET Ae

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole du territoire. Elle comprend trois espaces différents :

- Une **zone A « agricole »**, qui correspond aux espaces agricoles à moindre enjeu ;
- Un secteur **Ap « agricole paysager »**, qui correspond aux espaces à vocation agricole sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ae « agricole exploitation »**, secteur de STECAL (*Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées*) correspondant aux ensembles bâtis d'une exploitation où se regroupent et s'agrègent, en plus de l'activité agricole, des activités complémentaires et liées à celle-ci (tourisme, vente directe, restauration la ferme, ferme pédagogique). Les secteurs Ae sont identifiés pour des exploitations agricoles ayant diversifié leur activité (permettre la continuité des activités proposées) ou sont concernées par un projet de diversification.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Dans toute la zone agricole et ses secteurs, le changement de destination d'une construction existante est autorisé dans le respect des règles du présent article, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et selon les modalités ci-dessous et le tableau des destinations et sous-destinations :

- **En zone A et secteur Ap**, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les constructions repérées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du PLUi et sous réserve de l'avis de la commission compétente.
- **En secteur Ae**, secteur de STECAL, les changements de destination, sont autorisés pour les constructions existantes, sans repérage au document graphique.

Les autres constructions, installations et occupations du sol non listées dans le tableau ci-dessous ne sont pas autorisées en zone A et ses secteurs.

	A	Ap	Ae
<b>HABITATION</b>			
<b>Logement</b>			
Constructions nouvelles	V*		V
*sous réserve des conditions cumulatives suivantes et de l'accord des services compétents : <ul style="list-style-type: none"> <li>logement de l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente démontrée ;</li> <li>sous réserve d'être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.</li> </ul>			
Création d'un logement par changement de destination d'une construction existante	V		V
Extension(s) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi	V*		V
*sous réserve de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement et d'une emprise au sol existante de 40 m <sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLUi.			
Annexe à une habitation existante		V*	
* à hauteur de trois annexes par construction principale au maximum.			
<b>Hébergement</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>			
<b>Artisanat et commerce de détail</b>			
Constructions et installations nouvelles		V*	
Changement de destination d'une construction existante	V		V
Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi		V*	
* Constructions et installations nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production d'une exploitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
<b>Restauration</b>			
Constructions nouvelles	X		V*
* Lieu de restauration lié et complémentaire à l'activité agricole.			
Changements de destination d'une construction existante		V	
Extension(s) d'une construction de restauration à la ferme existante à la date d'approbation du PLUi	X	X	V
<b>Commerce de gros</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Activités de service avec accueil d'une clientèle</b>			
Constructions nouvelles	X	X	V*
* Activité de ferme pédagogique lié à l'exploitation agricole			

	A	Ap	Ae
<i>Changement de destination d'une construction existante</i>		V	
<i>Extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	X		V
<b>Hôtels</b>	X	X	X
<b>Autres hébergements touristiques</b>			
<i>Camping, PRL ou villages vacances dans une limite de 6 emplacements</i>	X		V
<i>Terrains de camping déclaré (6 emplacements nus non imperméabilisés et 20 personnes max)</i>	X		V
<i>Construction fonctionnelle liée à une activité de camping, PRL ou villages vacances</i>	X		V
<i>Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	X		V
<i>Changement de destination d'une construction existante</i>		V	
<b>Cinéma</b>	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>			
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>	X	X	X
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	V*	V*	V*
<i>* Dans toute la zone agricole, à condition que l'activité soit compatible avec l'activité agricole et qu'ils répondent à une nécessité des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces constructions et aménagement ne compromettent pas le caractère agricole de la zone</i>			
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	X	X	X
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	X	X	X
<b>Equipements sportifs</b>	V*	V*	X
<i>* A condition que l'activité soit compatible avec l'activité agricole et qu'ils s'agissent d'équipements sportifs des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces constructions et aménagements ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.</i>			
<b>Autres équipements recevant du public</b>	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
<b>Industrie</b>	X	X	X
<b>Entrepôts</b>	X	X	X
<b>Bureau</b>	X	X	X
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
<b>Exploitation agricole</b>	V*	V*	V*

	A	Ap	Ae
<i>* Dans toute la zone agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.</i>			
Exploitation forestière	V*	V*	X
<i>* Uniquement l'extension des constructions des activités existantes à la date d'approbation du PLUi</i>			
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les champs et fermes photovoltaïques	V*	V*	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<i>* Dans toute la zone agricole, les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), etc,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à des travaux de gestion des milieux naturels.</li> </ul>			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

Sont également autorisés en zone A uniquement, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 Implantation et volumétrie. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation des constructions par rapport à la pente

#### Pour les constructions agricoles et forestières

L'implantation des constructions veillera à positionner le bâtiment de façon cohérente avec l'organisation du site et du parcellaire existant. La conception des constructions devra être adaptée dans la mesure du possible à la configuration du terrain naturel.

#### Pour les autres constructions

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant au maximum les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

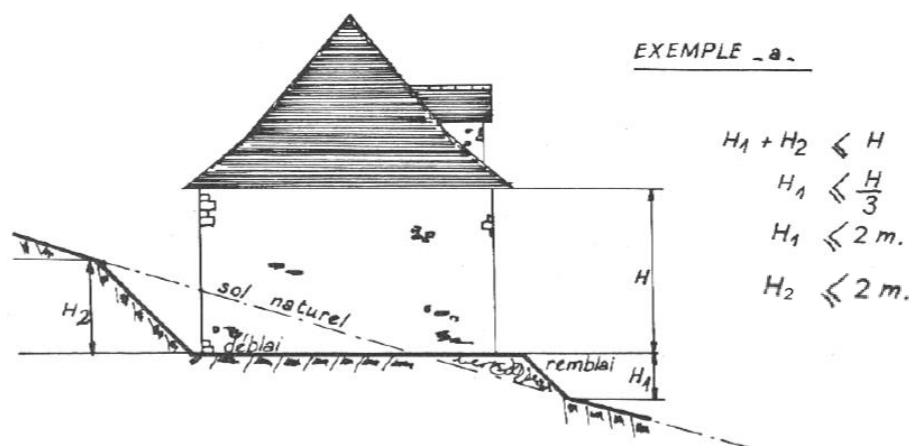
Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

### **Terrains plats**

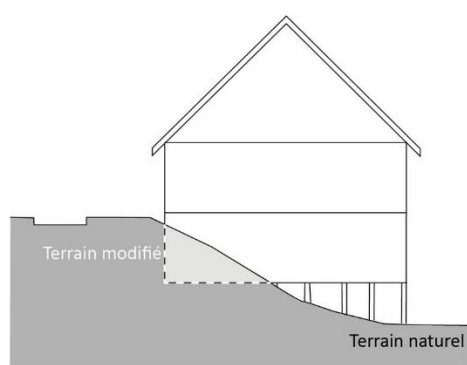
Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

### **Terrains en pente**

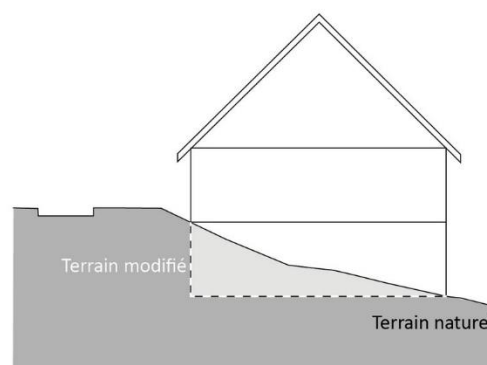
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.
- Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :
  - La hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
  - La hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - La hauteur  $H_2$  des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



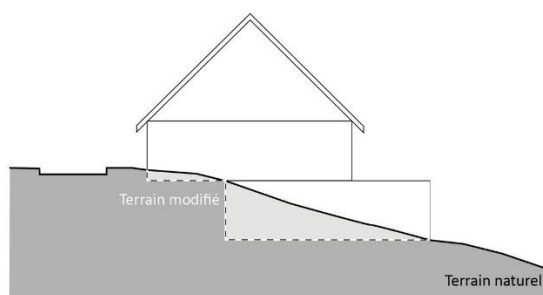
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles et les extensions devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrées ou être réalisées « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



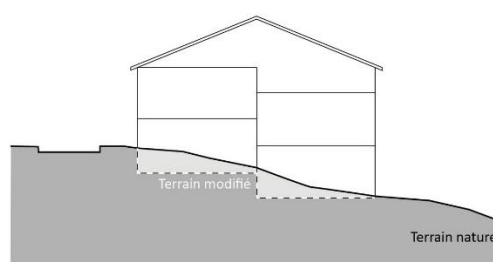
Construction sur pilotis



Construction semi-enterrée/encastée



Construction « en cascade »



Construction avec des demi-niveaux

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. Des implantations ne respectant pas ce retrait minimum peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- pour les annexes d'habitation et piscines ;
- dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

## **2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être en tout point implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment. Une implantation en limite séparative pourra s'appliquer dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi déjà implantées en limite séparative.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

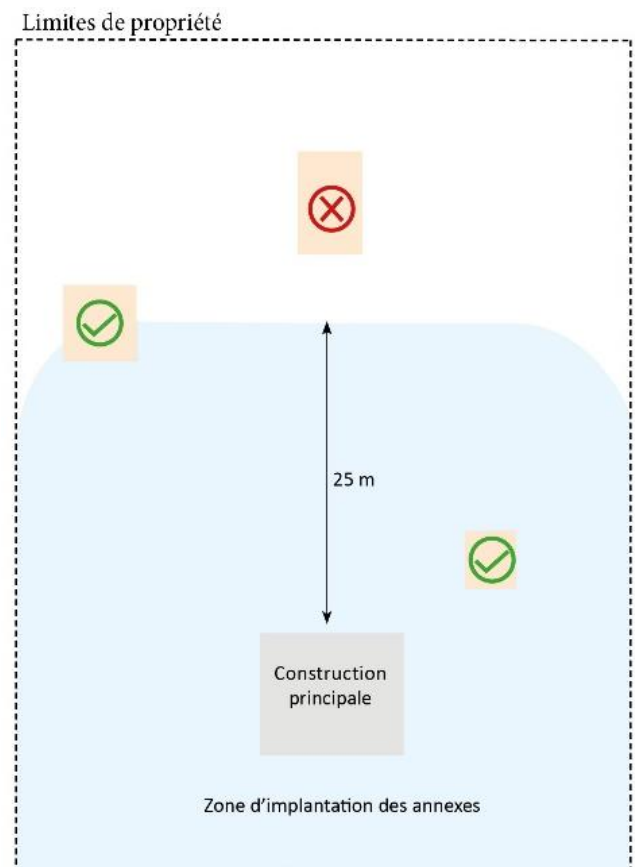
Les piscines (terrasses et margelles incluses) doivent respecter une implantation en recul des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des constructions sera privilégiée en dehors des massifs forestiers. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, une distance minimale de 10 mètres devra être respectée entre le massif et la construction. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un cours d'eau une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre la berge du cours d'eau et la construction.

Pour les champs et fermes photovoltaïques, les dispositifs photovoltaïques et les constructions techniques devront s'implanter en recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis des berges des cours d'eau et des massifs forestiers.

#### 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

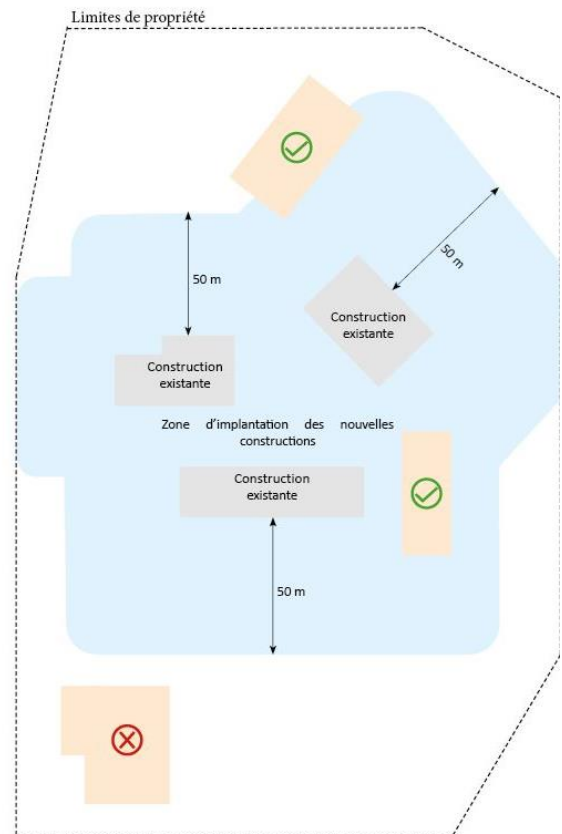
Excepté en secteurs Ae, les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme).



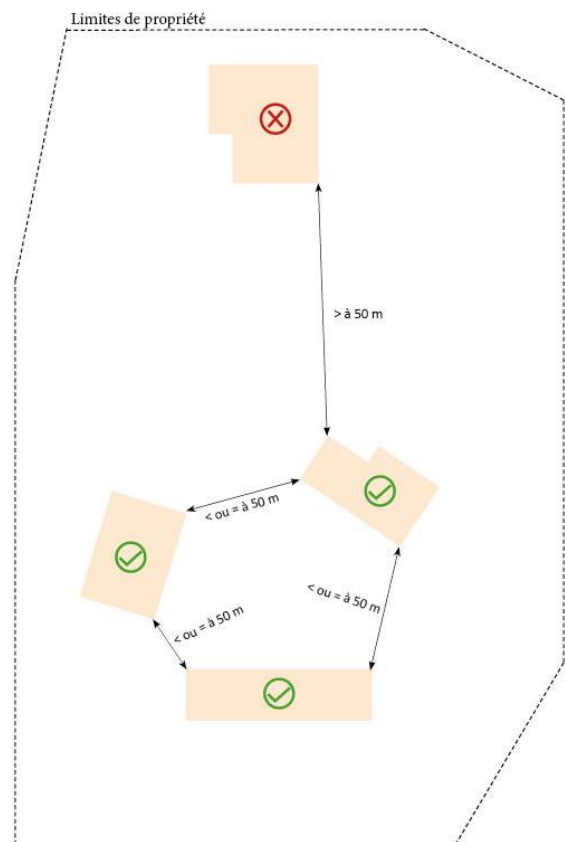


En secteur **Ap uniquement**, :

- les nouvelles constructions d'une exploitation agricole existante (hors logements) implantées sur l'unité foncière de cette exploitation, devront être implantées à une distance maximale de 50 mètres d'une des constructions existantes de l'exploitation, sauf en cas de contraintes sanitaires nécessitant une distance supérieure (élevage notamment).



- dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole, les constructions (hors logements) implantées sur une même unité foncière devront s'implanter à 50 mètres les uns des autres au maximum, sauf en cas de contraintes sanitaires nécessitant une distance supérieure (élevage notamment) ;



Ces règles d'implantation en secteur Ap, s'appliquent aux constructions d'exploitation agricole, ainsi qu'aux constructions « d'artisanat et commerce de détail » autorisées dans le prolongement de l'activité de l'exploitation (*se référer à l'article 1. de la présente zone*).

Des distances d'implantation légèrement supérieure peuvent être exceptionnellement autorisées pour s'adapter à la topographie du terrain naturel et limiter les mouvements de terres.

## 2.5. Emprise au sol des constructions

Les constructions devront respecter une emprise au sol maximale imposée, selon la destination et la zone, comme fixé dans le tableau suivant :

	A	Ap	Ae
<b>HABITATION</b>			
<b>Logement</b>	<b>Réglementé comme ci-après</b>		
<i>Constructions neuves</i>	<i>Limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum</i>		<i>Non réglementé</i>
<i>Extension(s) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUI</i>	<i>Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale de l'habitation existante et limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum</i>	<i>Limitée à +30% de l'emprise au sol initiale de l'habitation existante et limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum</i>	<i>Non réglementé</i>
<i>Annexe à une habitation existante</i>	<i>Emprise au sol cumulée des nouvelles annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> à partir de l'approbation du PLUI (piscines non concernées) sans jamais être supérieure à celle de l'habitation existante.</i>		
<b>Hébergement</b>	<b>Non autorisé</b>		
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>			
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>Réglementé comme ci-après :</b>		
<i>Constructions et installations nouvelles</i>	<i>Limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum</i>	<i>Limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum</i>	<i>Non réglementé</i>
<i>Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI</i>	<i>Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant et limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum</i>		
<b>Restauration</b>	<b>Réglementé comme ci-après :</b>		
<i>Constructions nouvelles</i>	<i>Non autorisé</i>		<i>Limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum</i>
<i>Extension(s) d'une construction de restauration à la ferme existante à la date d'approbation du PLUI</i>	<i>Non autorisé</i>		<i>Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant et limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum</i>

	A	Ap	Ae
Activités de service avec accueil d'une clientèle	Réglementé comme ci-après :		
Construction nouvelle	Non autorisé		Emprise au sol totale des constructions limitée à 150 m <sup>2</sup>
Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI	Non autorisé		Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant et limitée à 50 m <sup>2</sup> maximum
Hôtels	Non autorisé		Non réglementé
Autres hébergements touristiques	Réglementé comme ci-après :		
Camping, PRL ou villages vacances dans une limite de 6 emplacements	Non autorisé		Non réglementé
Terrains de camping déclaré (6 emplacements nus non imperméabilisés et 20 personnes max)	Non autorisé		Non réglementé
Construction fonctionnelle liée à une activité de camping, PRL ou villages vacances	Non autorisé		Limitée à 50 m <sup>2</sup> maximum
Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI	Non autorisé		Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant et limitée à 75 m <sup>2</sup> maximum
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé		
Equipements sportifs	Non réglementé		Non autorisé
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	Non réglementé		
Exploitation forestière	Réglementé comme ci-après :		
Extension(s) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI	Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant		Non autorisé

	A	Ap	Ae
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Piscine	Limitée à 75 m <sup>2</sup> hors margelles		

## 2.6. Hauteur des constructions

A l'exception des constructions annexes aux habitations qui ne doivent pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les nouvelles constructions de toute nature, devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres

Concernant les extensions d'une construction existante, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur totale du bâtiment existant.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

Pour les nouvelles constructions agricoles, et extensions des bâtiments agricoles et forestiers existantes, la hauteur ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- pour des raisons d'exigences fonctionnelles ou technique des bâtiments agricoles et forestiers dûment justifiées,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

## Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 3. Cependant les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### 3.1. Dispositions générales

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB...).

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Dans tous les cas, les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

**En secteur Ap uniquement**, l'intégration paysagère des constructions et installations devront respecter les modalités suivantes :

- Maintenir des éléments paysagers existants (ex : éléments bocagers, haies alignements d'arbres, boisements ponctuels, talus... ) ;
- Réaliser des aménagements végétalisés sous la forme de haies, alignement d'arbres, bosquets... afin de réduire la visibilité des nouvelles constructions ou des constructions existantes ;
- Limiter les modifications du terrain naturel aux besoins des constructions.

### 3.2. Pour les constructions de toute nature, hors constructions agricoles, forestières et d'équipement public d'intérêt collectif ou de services publics

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux, en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) implantées dans des structures touristiques (campings, villages vacances, PRL...), ainsi que les habitats insolites, ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessous. Elles devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage. L'emploi du bois brut non peint et de matériaux biosourcés est à privilégier.

Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes tec...) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) et exclure le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain et d'habitats insolites, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront) respecter les teintes et aspects de ce dernier.(même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

#### Constructions neuves, extensions et restaurations de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial

##### VOLUME

Les volumes devront être simples, avec deux orientations de faîtage maximum.

Les volumes devront être à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations.

##### FAÇADES

Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit de teinte ocre blond, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints. Les bardages bois devront être à dominante verticale, de type séchoir à tabac.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les constructions devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement. En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

#### FENETRES ET MENUISERIES

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies-coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.

Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

#### TOITURES

### Règles générales construction neuves / extensions / restauration

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.

Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

#### Constructions neuves

Les constructions seront terminées par des toitures en pente (2 pans minimum) :

- comprises entre 33% et 45% et couvertes de tuiles romanes, canal, ou similaires
- ou supérieures à 100 % et couvertes par des tuiles plates ou similaires

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

#### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.

#### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

**En secteur Ae**, pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### **Règles propres aux annexes d'habitation**

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat. Si ces dernières sont implantées en limite de propriété, elles pourront présenter une toiture à une pente.

### **Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel ou l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels, l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

### **CLOTURES**

Sont concernées par les règles ci-après, les clôtures liées aux constructions de toute nature, sauf les clôtures agricoles.

Si des clôtures sont prévues, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

Les murs existants en pierres devront être conservés et restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...).

La construction de murs est interdite sauf :

- Si elle constitue une reconstruction à l'identique,



- S'il s'agit d'un muret en pierres sèches traditionnel d'une hauteur maximale de 1 m visant à l'intégration paysagère du projet

Les clôtures, hors murs autorisés ci-dessus devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, hors constructions de murs autorisées au-dessus, en respectant l'une des conditions suivantes :

- Être uniquement végétales et composées d'essences locales et diversifiées. Les haies mono spécifiques sont interdites ;
- Être constituées d'une haie d'essences locales et diversifiées, doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture en bois ajouré, sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - conserver un espace minimal de 25 centimètres de hauteur entre le sol naturel et le bas du grillage ou de la clôture en bois ajourées ;
  - d'un grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 centimètres de côté minimum.

**Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique**

**VOLUME**

Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.

**FAÇADE**

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.

Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

**FENETRES ET MENUISERIES**

Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.

Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront

être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies-coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.

En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.

## TOITURES

### Règles générales

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.  
Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

### Autres dispositions

Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale **repérés** sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises
- pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées [dans ce cas](#)

### CLOTURES

Sont concernées par les règles ci-après, les clôtures liées aux constructions de toute nature, sauf les clôtures agricoles.

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

Les murs existants en pierres devront être conservés et restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...).

La construction de murs est interdite sauf :

- Si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- S'il s'agit d'un muret en pierres sèches traditionnel d'une hauteur maximale de 1 m visant à l'intégration paysagère du projet

Les clôtures, hors murs autorisés ci-dessus devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, hors constructions de murs autorisées au-dessus, en respectant l'une des conditions suivantes :

- Être uniquement végétales et composées d'essences locales et diversifiées. Les haies mono spécifiques sont interdites ;
- Être constituées d'une haie d'essences locales et diversifiées, doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture en bois ajouré, sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - conserver un espace minimal de 25 centimètres de hauteur entre le sol naturel et le bas du grillage ou de la clôture en bois ajourées ;
  - d'un grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 centimètres de côté minimum.

### 3.3. Pour les constructions agricoles et forestières

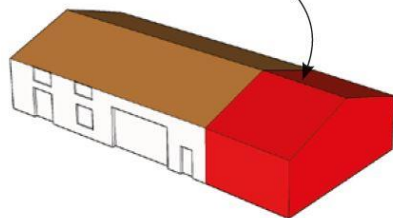
Dans tous les cas, les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

#### VOLUME

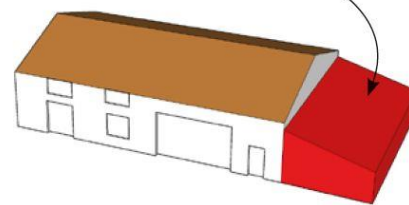
Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permettent pas, avec deux orientations de faîtage maximum.

Tout projet d'extension d'un bâtiment agricole existant devra se faire par un rapport de proportion harmonieux entre le volume existant et le volume rajouté.

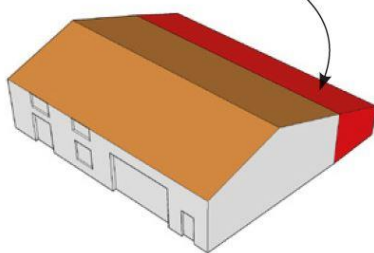
Allongement du volume proportionnellement



Ajout d'un volume plus petit



Extension avec une pente de toit continue



*Exemples d'extension en harmonie avec le volume initial*

#### FAÇADES

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux et couleurs utilisés.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts.

Les constructions devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront notamment réalisées selon les modalités suivantes :

- en type pierre locale,
- en enduit de teintes correspondant au nuancier annexé au présent règlement.
- en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. Le parement bois ne pourra pas être peint. Les bardages bois devront être à dominante verticale, de type séchoir à tabac.

- en bardage métallique de teintes correspondant au nuancier annexé au présent règlement.,
- en zinc sous sa teinte naturelle.

**En secteur Ap**, privilégier le bois d'aspect brut lorsqu'il est compatible avec l'usage du bâtiment.

#### FENETRES ET MENUISERIES

Les menuiseries devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement.

#### TOITURES

Les toitures des bâtiments présentant une largeur supérieure à 20 m devront être à deux pans.

Les toitures seront de couleur sombre (le noir et le blanc sont proscrits) et mat, et devront se conformer aux teintes du nuancier annexé au présent règlement.

Le zinc est autorisé sous sa teinte naturelle.

Les couvertures en matériaux translucides peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons techniques.

Pour les constructions et installations d'exploitation agricoles constituées de bardage métallique et les zones de stockages ou silos d'ensilage, des plantations devront être maintenues et créées afin de constituer un écran végétal de façon à les dissimuler autant que possible pour une meilleure intégration paysagère.

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

Sans objet.

### 4.2. Espaces libres et plantations

#### Généralité

De façon générale, les arbres existants, les haies bocagères, les boisements, d'essences locales et en bonne santé, doivent être préservés autant que possible, surtout lorsqu'ils ne gênent pas la construction. Le cas échéant, il est recommandé que les spécimens abattus soient remplacés.

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Les champs et fermes photovoltaïques devront assurer leur intégration paysagère au sein de leur environnement afin de limiter les nuisances et l'impact visuel du projet.

## **Article 5. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour l'aménagement des aires de stationnement ou l'aménagement de plateformes nécessaires à l'activité professionnelle agricole et forestière, il sera privilégié les revêtements semi-végétalisés ou réalisés en matériaux perméables et filtrants et associées à une gestion des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement technique des exploitations agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (5.1 et 5.2).

### **5.1. Stationnement des véhicules automobiles**

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les linéaires de garages individuels, type boxe, sont interdits en limite des voies et des emprises publiques.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'ilots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès.

### **5.2. Stationnement des cycles**

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs Ae**, un espace de stationnement pour vélo devra être aménagé à hauteur d'une place vélo par tranche de 10 places véhicules automobiles implantées dans le secteur Ae, sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abri vélo pour ces stationnement cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

Au même titre que les constructions, les champs et fermes photovoltaïques devront disposer d'un dispositif de lutte incendie adapté au projet.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la

sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.



- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

#### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone **N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend trois espaces différents :

- Une **zone N « naturelle »**, qui correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeux ;
- Un secteur **Np « naturel paysager »**, qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ntvb « naturel trame verte et bleue »** correspondant aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

La zone **NS** correspond aux *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)* autorisant des activités et constructions spécifiques mais limitées au sein des espaces naturels et agricoles du territoire. Elle comprend six secteurs :

- Un secteur **NSI**, qui correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés ; un sous-secteur **NSIa** où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination. En **NSLa**, aucun aménagement ne sera autorisé (parking, affouillement, exhaussement).
- Un secteur **NSca**, qui correspond aux activités de carrière ;
- Un secteur **NSht** qui correspond aux structures d'hébergement touristique et hôtelier, aux ensembles de gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes isolées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Un secteur **NSx**, qui correspond aux activités économiques existantes isolées au sein des espaces naturels et agricoles, pour assurer leur pérennité ;
- Un secteur **NSc**, qui correspond aux campings aux parcs résidentiels de loisirs.

## LA ZONE N ET SES SECTEURS Np ET Ntvb

La zone **N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend trois espaces différents :

- Une **zone N « naturelle »**, qui correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeux ;
- Un secteur **Np « naturel paysager »**, qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ntvb « naturel trame verte et bleue »** correspondant aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Dans toute la zone naturelle et ses secteurs, le changement de destination d'une construction existante est autorisé sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les constructions soient repérées au titre de l'article L151-11 CU sur le document graphique, et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Les autres constructions, installations et occupations du sol non listées dans le tableau ci-dessous ne sont pas autorisées en zone N et ses secteurs.

	N	Np	Ntvb
<b>HABITATION</b>			
<b>Logement</b>			
Constructions nouvelles	V*		X
*sous réserve des conditions cumulatives suivantes et de l'accord des services compétents : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ logement de l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente démontrée ;</li> <li>▪ sous réserve d'être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.</li> </ul>			
Création d'un logement par changement de destination d'une construction existante	V		V
Extension(s) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi	V*		V* V**
* sous réserve de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement, et d'une emprise au sol existante de 40 m <sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLUi. ** sous réserve que l'emprise au sol de la construction ne soit pas modifiée, uniquement par surélévation et d'une emprise au sol existante de 40 m <sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLUi.			
Annexe à une habitation existante	V*		X
* à hauteur de trois annexes par habitation existante au maximum.			
Hébergement	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X
* uniquement s'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
Restauration	V*	V*	X
* uniquement s'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V*	V*	X
* uniquement s'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
Hôtels	V*	V*	X
Autres hébergements touristiques	V*	V*	X
* uniquement s'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
Cinéma	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*

	N	Np	Ntvb
<b>* Dans toute la zone naturelle</b> , à condition que l'activité soit compatible avec le caractère naturel de la zone ou du secteur, et qu'ils répondent à une nécessité des services publics ou d'intérêt collectif.			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	V*	V*	X
<b>* En zone N et secteur Np</b> , à condition que l'activité soit compatible avec le caractère naturel de la zone et qu'ils s'agissent d'équipements sportifs des services publics ou d'intérêt collectif.			
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V*	X
<b>* Dans la zone N et en Np</b> , sous réserve que l'implantation des constructions soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées, et qu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il s'agit d'une extension d'une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi</li> <li>▪ Il s'agit d'une installation agricole technique accessoire (type silos, serres...).</li> </ul>			
Exploitation forestière	V	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les champs et fermes photovoltaïques	V*	V*	V**
<b>* En zone N et secteur Np</b> , sous réserve de respecter les règles d'implantation, d'intégration paysagère et de dispositif incendie imposé à ce projet.			
<b>** En secteurs Ntvb</b> , sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de respecter les règles d'implantation, d'intégration paysagère et de dispositif incendie imposé à ce projet.</li> <li>• D'être un dispositif démontable. Les constructions en dur ne sont pas autorisées, y compris pour les constructions techniques.</li> </ul>			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<b>*Les affouillements et exhaussements du sol</b> répondent à l'une des conditions suivantes :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), etc.</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>			



	N	Np	Ntvb
▪ <i>Ils sont nécessaires à des travaux de gestion des milieux naturels.</i>			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de *l'article 2 Implantation et volumétrie*. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation des constructions par rapport à la pente

#### Pour les constructions agricoles et forestières

L'implantation des constructions veillera à positionner le bâtiment de façon cohérente avec l'organisation du site et du parcellaire existant. La conception des constructions devra être adaptée dans la mesure du possible à la configuration du terrain naturel.

#### Pour les autres constructions

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant au maximum les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée, par exemple pour répondre à un enjeu d'accumulation d'eaux de ruissellement.

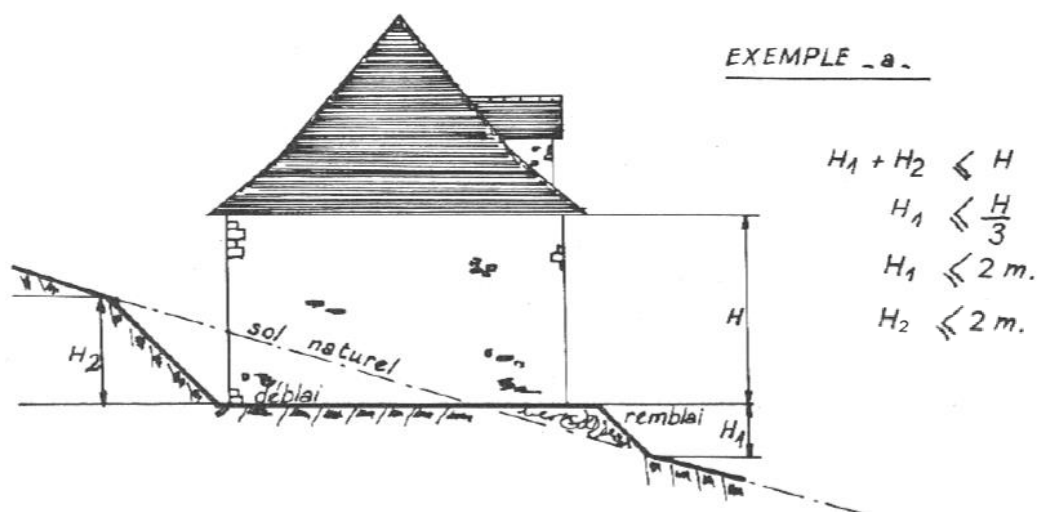
#### Terrains plats

Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

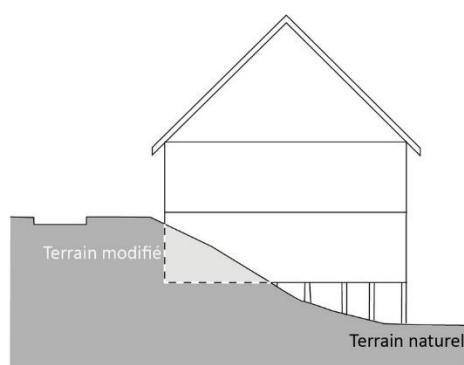
#### Terrains en pente

- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.

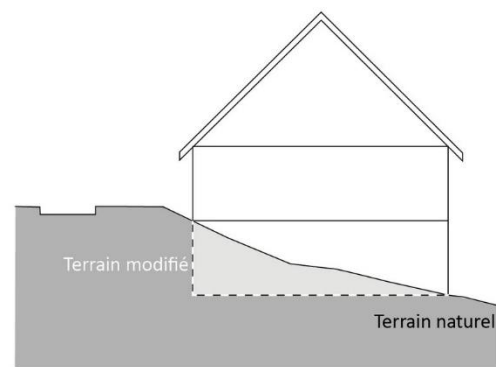
- Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :
  - La hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être inférieure ou égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
  - La hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - La hauteur  $H_2$  des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



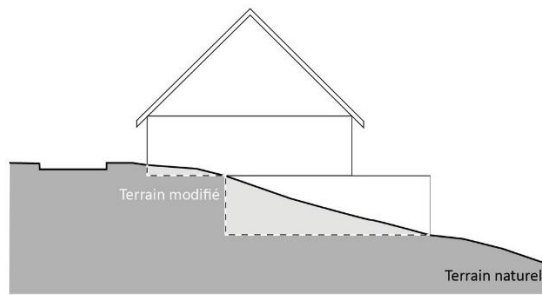
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles et les extensions devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrée ou être réalisée « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



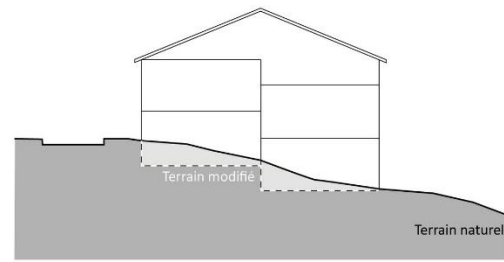
Construction sur pilotis



Construction semi-enterrée/encastrée



*Construction « en cascade »*



*Construction avec des demi-niveaux*

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. Des implantations ne respectant pas ce retrait minimum peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- pour les annexes d'habitation et piscines ;
- dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être en tout point implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment. Une implantation en limite séparative pourra s'appliquer dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi déjà implantées en limite séparative.

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

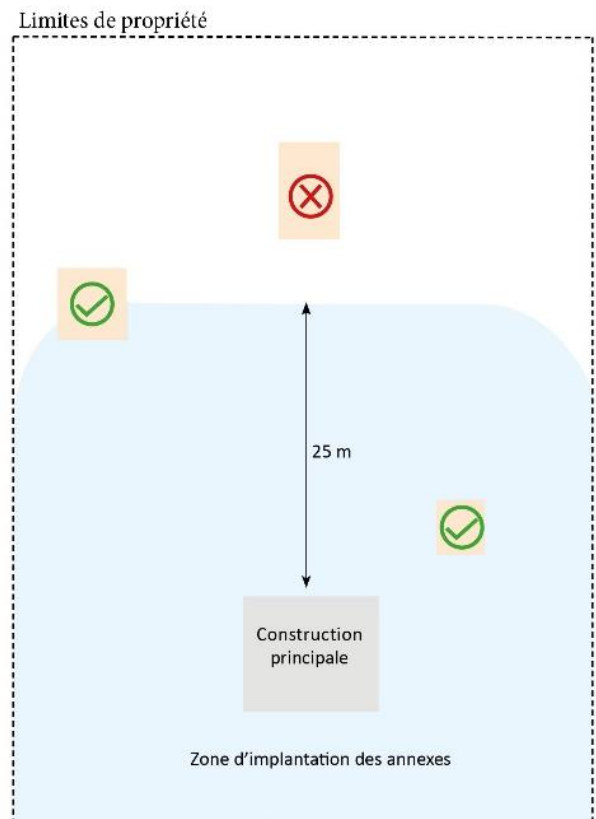
Les piscines (terrasses et margelles incluses) doivent respecter une implantation en recul des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des constructions sera privilégiée en dehors des massifs forestiers. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, une distance minimale de 10 mètres devra être respectée entre le massif et la construction. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un cours d'eau une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre la berge du cours d'eau et la construction.

Pour les champs et fermes photovoltaïques, les dispositifs photovoltaïques et les constructions techniques devront s'implanter en recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis des berges des cours d'eau et des massifs forestiers.

## 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme)



## 2.5. Emprise au sol des constructions

Les constructions devront respecter une emprise au sol maximale imposée, selon la destination et la zone, comme fixé dans le tableau suivant :

	N	Np	Ntvb
HABITATION			
Logement	<i>Réglementé comme ci-après</i>		
<i>Constructions neuves</i>	<i>Limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum</i>		<i>Non autorisé</i>
<i>Extension(s) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU)</i>	<i>Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale de l'habitation existante et limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum.</i>	<i>Limitée à +30% de l'emprise au sol initiale de l'habitation existante et limitée à 75 m<sup>2</sup> maximum</i>	<i>Seule la surélévation est possible (en cohérence avec les règles de l'article 2.6 de la présente zone sur les hauteurs des constructions)</i>
<i>Annexe à une habitation existante</i>	<i>Emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes limitée à 50 m<sup>2</sup> à partir de l'approbation du</i>		<i>Non autorisé</i>

	N	Np	Ntvb
	<i>PLUi (piscines non concernées) sans jamais être supérieure à l'habitation principale</i>		
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé		
Equipements sportifs	Non réglementé		Non autorisé
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
Exploitation agricole	Limitée à +50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant		Non autorisé
Exploitation forestière	Non réglementé		Non autorisé
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>			
Piscine	Limitée à 75 m <sup>2</sup> hors margelles		Non autorisé

## 2.6. Hauteur des constructions

A l'exception des constructions annexes aux habitations qui ne doivent pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les nouvelles constructions de toute nature, devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres

Concernant les extensions d'une construction existante, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur totale du bâtiment existant. Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

Pour les nouvelles constructions forestières, et extensions des bâtiments agricoles et forestiers existantes, la hauteur ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- pour des raisons d'exigences fonctionnelles ou technique des bâtiments agricoles et forestiers dûment justifiées,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

### Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 3. Cependant les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

#### 3.1. Dispositions générales

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB....).

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Dans tous les cas, les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

**En secteur Np uniquement**, l'intégration paysagère des constructions et installations devront respecter les modalités suivantes :

- Maintenir des éléments paysagers existants (ex : éléments bocagers, haies alignements d'arbres, boisements ponctuels, talus... ) ;

- Réaliser des aménagements végétalisés sous la forme de haies, alignement d'arbres, bosquets... afin de réduire la visibilité des nouvelles constructions ou des constructions existantes ;
- Limiter les modifications du terrain naturel aux besoins des constructions.

### 3.2. Pour les constructions de toute nature, hors constructions agricoles, forestières et d'équipement public d'intérêt collectif ou de services publics

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain, le ou les matériau(x) utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront respecter les teintes et aspects de ce dernier (même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

#### Constructions neuves, extensions et restauration de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial

##### VOLUME

Les volumes devront être simples, avec deux orientations de faîtage maximum.

Les volumes devront être à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations.

##### FAÇADES

Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit de teinte ocre blond, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. En façade, les parements bois ne pourront pas être peints. Les bardages bois devront être à dominante verticale, de type séchoir à tabac.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les constructions devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement. En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

##### FENETRES ET MENUISERIES

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.



Les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies-coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage. Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement..

#### TOITURES

### Règles générales construction neuves / extensions / restauration

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement. Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

#### Constructions neuves

Les constructions seront terminées par des toitures en pente (2 pans minimum) :

- comprises entre 33% et 45% et couvertes de tuiles romanes, canal, ou similaires
- ou supérieures à 100 % et couvertes par des tuiles plates ou similaires

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

#### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.

#### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

**En secteur Ae**, pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat. Si ces dernières sont implantées en limite de propriété, elles pourront présenter une toiture à une pente.

### Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

## CLOTURES

Sont concernées par les règles ci-après, les clôtures liées aux constructions de toute nature, sauf les clôtures agricoles.

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

Les murs existants en pierres devront être conservés et restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...).

La construction de murs est interdite sauf :

- Si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- S'il s'agit d'un muret en pierres sèches traditionnel d'une hauteur maximale de 1 m visant à l'intégration paysagère du projet

Les clôtures, hors murs autorisés ci-dessus devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, hors constructions de murs autorisées au-dessus, en respectant l'une des conditions suivantes :

- Être uniquement végétales et composées d'essences locales et diversifiées. Les haies mono spécifiques sont interdites ;

- Être constituées d'une haie d'essences locales et diversifiées, doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture en bois ajouré, sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - conserver un espace minimal de 25 centimètres de hauteur entre le sol naturel et le bas du grillage ou de la clôture en bois ajourés ;
  - d'un grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 centimètres de côté minimum.

**Restaurations, aménagements et extensions de  
bâtiments existants anciens et d'architecture  
traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt  
patrimonial repérés au règlement graphique**

#### VOLUME

Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.

#### FAÇADE

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.

Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

#### FENETRES ET MENUISERIES

Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.

Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.

En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.

## TOITURES

**Règles générales**

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.  
Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

**Autres dispositions**

Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale **repérés** sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.

**Règles propres aux annexes d'habitation**

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

**Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises

pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées [dans ce cas](#)

#### CLOTURES

Sont concernées par les règles ci-après, les clôtures liées aux constructions de toute nature, sauf les clôtures agricoles.

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

Les murs existants en pierres devront être conservés et restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...).

La construction de murs est interdite sauf :

- Si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- S'il s'agit d'un muret en pierres sèches traditionnel d'une hauteur maximale de 1 m visant à l'intégration paysagère du projet

Les clôtures, hors murs autorisés ci-dessus devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, hors constructions de murs autorisées au-dessus, en respectant l'une des conditions suivantes :

- Être uniquement végétales et composées d'essences locales et diversifiées. Les haies mono spécifiques sont interdites ;
- Être constituées d'une haie d'essences locales et diversifiées, doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture en bois ajouré, sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - conserver un espace minimal de 25 centimètres de hauteur entre le sol naturel et le bas du grillage ou de la clôture en bois ajourées ;
  - d'un grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 centimètres de côté minimum.

### 3.3. Pour les constructions agricoles et forestières

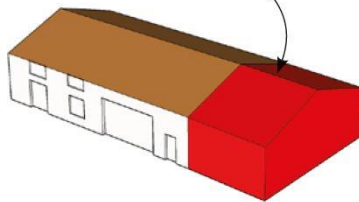
Dans tous les cas, les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

#### VOLUME

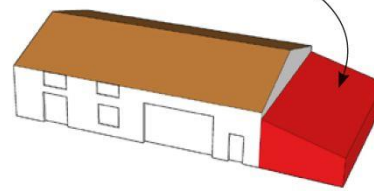
Les volumes devront être simples et à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas, avec deux orientations de faîtage maximum.

Tout projet d'extension d'un bâtiment agricole existant devra se faire par un rapport de proportion harmonieux entre le volume existant et le volume rajouté.

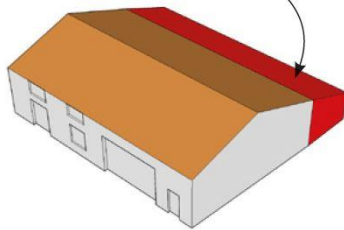
Allongement du volume proportionnellement



Ajout d'un volume plus petit



Extension avec une pente de toit continue



*Exemples d'extension en harmonie avec le volume initial*

#### FAÇADES

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux et couleurs utilisés.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts.

Les constructions devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront notamment réalisées selon les modalités suivantes :

- en type pierre locale,
- en enduit de teintes correspondant au nuancier annexé au présent règlement.
- en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur. Le parement bois ne pourra pas être peint. Les bardages bois devront être à dominante verticale, de type séchoir à tabac.
- en bardage métallique de teintes correspondant au nuancier annexé au présent règlement.,

- en zinc sous sa teinte naturelle.

**En secteur Np**, il est demandé de privilégier le bois d'aspect brut lorsqu'il est compatible avec l'usage du bâtiment.

#### FENETRES ET MENUISERIES

Les menuiseries devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement.

#### TOITURES

Les toitures des bâtiments présentant une largeur supérieure à 20 m devront être à deux pans.

Les toitures seront de couleur sombre (le noir et le blanc sont proscrits) et mat, et devront se conformer aux teintes du nuancier annexé au présent règlement.

Le zinc est autorisé sous sa teinte naturelle.

Les couvertures en matériaux translucides peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons techniques.

Pour les constructions et installations d'exploitation agricoles constituées de bardage métallique et les zones de stockages ou silos d'ensilage, des plantations devront être maintenues et créées afin de constituer un écran végétal de façon à les dissimuler autant que possible pour une meilleure intégration paysagère.

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

Au sein du secteur Ntvb, toute imperméabilisation des sols nouvelle à partir de la date d'approbation du PLUi est proscrite, excepté dans les cas suivants :

- Constructions autorisées dans le cadre de l'article 1 « usage de sols et destination des constructions » de la présente zone N ;
- Les aménagements nécessaires, hors stationnement, au fonctionnement les équipements publics d'intérêt collectif et les services publics autorisés ;
- Les aménagements liés et nécessaires à la gestion des milieux humides ou aquatiques (cours d'eau).

### 4.2. Espaces libres et plantations

#### Généralité

De façon générale, les arbres existants, les haies bocagères, les boisements, d'essences locales et en bonne santé, doivent être préservés autant que possible, surtout lorsqu'ils ne gênent

pas la construction. Le cas échéant, il est recommandé que les spécimens abattus soient remplacés.

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Les champs et fermes photovoltaïques devront assurer leur intégration paysagère au sein de leur environnement afin de limiter les nuisances et l'impact visuel du projet.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour l'aménagement des aires de stationnement ou l'aménagement de plateformes nécessaires à l'activité professionnelle agricole et forestière, il sera privilégié les revêtements semi-végétalisés ou réalisés en matériaux perméables et filtrants et associées à une gestion des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement technique des exploitations agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (5.1 et 5.2).

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment adossé ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boxe (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'îlots de chaleur.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès.

**En zone N et secteurs Np**, pour l'aménagement des aires de stationnement, les revêtements perméables ou semi-végétalisés sont à privilégier même en deçà de 6 emplacements.



**En zone Ntvb**, l'aménagement d'aire de stationnement est autorisé sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être lié et nécessaire au fonctionnement des équipements publics d'intérêt collectif et les services publics,
- être réalisées en matériaux perméables et filtrants et associées à une gestion des eaux pluviales
- être réalisé à une distance minimale de 15 mètres vis-à-vis de tout cours d'eau.

## 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

Au même titre que les constructions, les champs et fermes photovoltaïques devront disposer d'un dispositif de lutte incendie adapté au projet.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## Gestion des eaux usées

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### Concernant le traitement des Eaux usées domestiques ;

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

## **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques. Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.

## LA ZONE NS ET SES SECTEURS NSI, NSLa, NSca, NSx, NSht, NSc

La zone **NS** correspond aux *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)* autorisant des activités et constructions spécifiques mais limitées au sein des espaces naturels et agricoles du territoire. Elle comprend six secteurs :

- Un secteur **NSI**, qui correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés ; un sous-secteur **NSIa** où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination. En **NSLa**, aucun aménagement ne sera autorisé (parking, affouillement, exhaussement).
- Un secteur **NSca**, qui correspond aux activités de carrière et de stockages inertes ;
- Un secteur **NSht** qui correspond aux structures d'hébergement touristique et hôtelier, aux ensembles de gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes isolées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Un secteur **NSx**, qui correspond aux activités économiques existantes isolées au sein des espaces naturels et agricoles, pour assurer leur pérennité ;
- Un secteur **NSc**, qui correspond aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs.

### Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

**Au sein des secteurs NSI**, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à une activité de loisirs, sportive ou culturelle sont autorisées. Dans le sous-secteur **NSIa** : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination. En **NSLa**, aucun aménagement ne sera autorisé (parking, affouillement, exhaussement).

**Au sein des secteurs NSca**, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à une activité de carrière ou de stockage inerte sont autorisées.

**Au sein des secteurs NSx**, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à l'activité économique existante sont autorisées.

**Au sein des secteurs NSht, NSc**, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à l'activité d'hébergement touristique sont autorisées.

	NSI et NSIa	NSca	NSx	NSht	NSc
<b>HABITATION</b>					
Logement	NsI V* NSLa V***	V*	V*	V* V**	V*
* Les constructions doivent répondre à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit d'un logement de fonction de gardiennage lié à l'activité existante et à la nécessité de résider à proximité de l'activité, à raison d'un seul logement par activité.</li> <li>Il s'agit d'une extension ou d'une annexe d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>					
** En secteur NSht, s'il s'agit d'un logement à destination de chambres d'hôte, d'un meublé de tourisme, d'un gîte.					
*** En secteur NSIa, s'il s'agit d'une extension d'un logement existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou d'une annexe d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi.					
Hébergement	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>					
Artisanat et commerce de détail	X	X	V	V	V
Restauration	V	X	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de service avec accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V
Hôtels	X	X	X	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	V	V
Cinéma	X	X	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CINASPIC)</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V*	X	X	X	X
* Les constructions doivent répondre à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>Il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>					
Equipements sportifs	V*	X	X	X	X
* A condition que l'activité soit compatible avec le caractère naturel du site					
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>					
Industrie	X	V	V	X	X
Entrepôts	X	V	V	X	X
Bureau	X	V	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>					

	NSI et NSIa	NScA	NSx	NSht	NSc
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les champs et fermes photovoltaïques	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*
* Uniquement, les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), etc,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général,</li> <li>▪ Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> <li>▪ Ils sont liés à une activité de carrière.</li> </ul>					
Les carrières	X	V	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	X	X
* Uniquement les déchets et stockages de matériaux et produits inertes dans le cadre d'une activité existante et sous réserve des autorisations nécessaires par les services compétents.					

## Article 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les pylônes électriques et de téléphone, ne sont pas concernés par les règles de l'article 2 Implantation et volumétrie. Leur implantation devra rechercher la meilleure intégration possible.

### 2.1. Implantation des constructions par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

#### Terrains plats

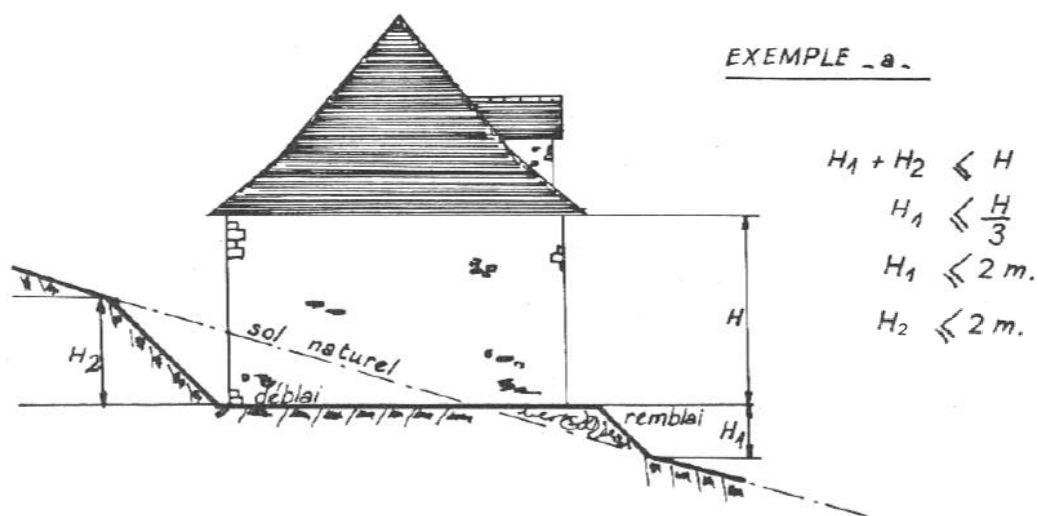
Sur les terrains plats et les terrains présentant une pente inférieure à 3%, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction ou à aménager un accès au sous-sol depuis l'extérieur sont interdits.

#### Terrains en pente

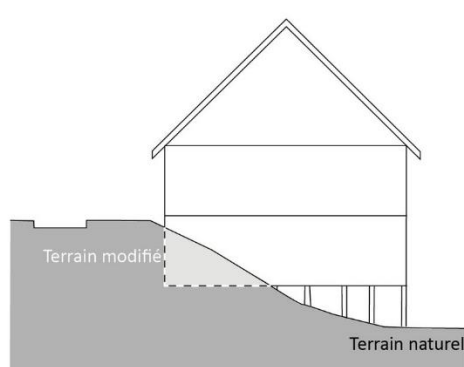
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain.



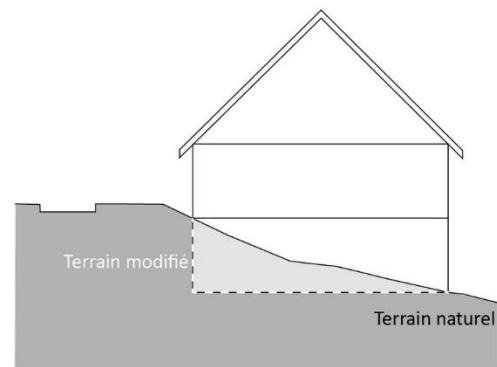
- Sur les terrains présentant une pente comprise entre 3% et 15% l'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :
  - La hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
  - La hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plateforme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - La hauteur  $H_2$  des déblais ne pourra excéder 2 mètres en valeur absolue.
  - En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



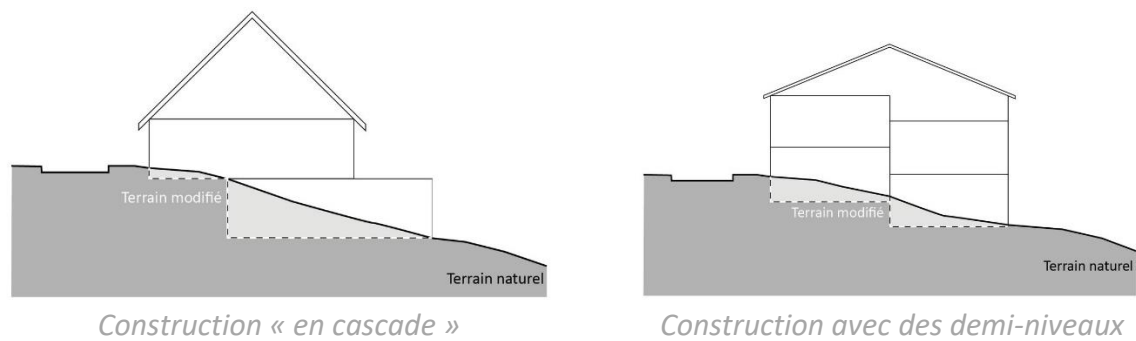
- Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% les constructions nouvelles et les extensions devront être réalisées sur pilotis, être semi-enterrée ou être réalisée « en cascade », ou avec des demi-niveaux, en fractionnant les volumes pour épouser la forme de la pente. Sur les terrains présentant une pente supérieure à 15%, les constructions de plain-pied non encastrées dans le terrain naturel sont interdites.



Construction sur pilotis



Construction semi-enterrée/encastrée



En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

### **Pour ses secteurs Nsx et Nsca uniquement**

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. Des implantations ne respectant pas ce retrait minimum peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.
- pour les annexes d'habitation et piscines ;
- dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'espace public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport à la nouvelle limite ainsi créée ou modifiée.

Les implantations des constructions devront assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis à vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone pourront alors être imposés.

Pour les voiries départementales, en et hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

### **2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être en tout point implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, celles-ci peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment. Une implantation en limite séparative pourra s'appliquer dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi déjà implantées en limite séparative.

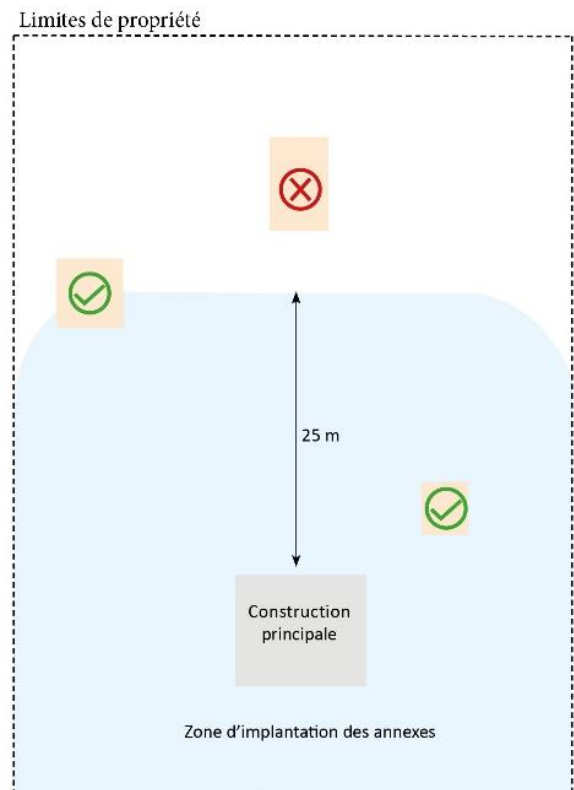
Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est de maximum de 0,40 m, sans toutefois pouvoir empiéter sur une parcelle voisine. Un débordement sur une voie ou emprise publique, peut être autorisé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Les piscines (terrasses et margelles incluses) doivent respecter une implantation en recul des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des constructions sera privilégiée en dehors des massifs forestiers. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, une distance minimale de 10 mètres devra être respectée entre le massif et la construction. Lorsque la construction est implantée à proximité d'un cours d'eau une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre la berge du cours d'eau et la construction.

## 2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme)



## 2.5. Emprise au sol des constructions

Dans chaque secteur de la zone NS, l'emprise au sol maximale des constructions à l'échelle du secteur considéré de la zone NS est réglementée comme suit (existant à la date d'approbation du PLUi compris) :

Secteur de la zone NS	Emprise au sol maximale totale et cumulée des constructions de toute nature par rapport à la superficie du secteur de la zone NS considéré
NSI	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du secteur NSI considéré.
NSca	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du secteur NSca considéré.
NSx	Non réglementé.
NSht	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du secteur NSht considéré.
NSc	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du secteur NSc considéré.

Les HLL et les RML ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol, dès lors qu'ils sont situés dans un camping PRL ou village vacances.

En secteur NSLa : l'extension des constructions existantes est autorisée à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

## 2.6. Hauteur des constructions

A l'exception des constructions annexes aux habitations qui ne doivent pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les nouvelles constructions de toute nature, devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres

Concernant les extensions d'une construction existante, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur totale du bâtiment existant

Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

En zone Nsx, la hauteur totale des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres.

## Article 3. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 3. Cependant les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### 3.1. Dispositions générales

Toute construction inspirée d'une autre région que celle du Périgord est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, les constructions devront veiller à leur intégration au sein de l'architecture locale et leur environnement proche.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les autres installations techniques en toiture, hors panneaux photovoltaïques, devront être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Il est recommandé que les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques soient pensés dès la conception du projet et ne soient pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (exemple des briques creuses parpaings, OSB...).

De la même façon, les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Dans tous les cas, les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

### **3.2. Pour les constructions de toute nature, hors constructions agricoles, forestières et d'équipement public d'intérêt collectif ou de services publics**

#### **Cas dérogatoires**

Hormis pour les clôtures, des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessous pourront être exceptionnellement autorisées dans le cadre d'un projet relevant de l'architecture contemporaine et faisant l'objet d'une recherche architecturale et paysagère. Il pourra alors être recevable dès lors que sa bonne intégration dans le site est démontrée, notamment par le choix des couleurs et des matériaux en privilégiant des matériaux renouvelables et biosourcés. Toutefois les matériaux d'aspect réfléchissants sont interdits.

Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) implantées dans des structures touristiques (campings, villages vacances, PRL...), ainsi que les habitats insolites, ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessous.

Elles devront être conçues dans des matériaux mats et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage. L'emploi du bois brut non peint et de matériaux biosourcés est à privilégier.

Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes tec...) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au présent règlement. Dans le cas de projet contemporain et d'habitats insolites, le ou les matériau(x)

utilisé(s) référencé(s) dans l'un des nuanciers devra(vront respecter les teintes et aspects de ce dernier.(même si la destination de la construction ne correspond pas au nuancier)

En zone Nsx et Nsca les règles applicables seront celles de la Ux.

## Cas généraux

Les constructions doivent se conformer au nuancier annexé au présent règlement.

### Constructions neuves, extensions, restaurations de bâtiment d'intérêt patrimonial

#### VOLUME

Les volumes devront être simples, avec deux orientations de faîtage maximum.

Les volumes devront être à base rectangulaire, sauf si la forme du parcellaire et le contexte bâti existant ne le permet pas. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations.

#### FAÇADES

Les façades devront être réalisées en type pierre locale, en enduit de teinte ocre blond, en verre ou en bois naturel, brûlé ou passé au saturateur En façade, les parements bois ne pourront pas être peints. Les bardages bois devront être à dominante verticale, de type séchoir à tabac.

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les constructions devront se conformer aux couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement. En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

#### FENETRES ET MENUISERIES

Les coffres des volets roulants en saillie sont proscrits.

les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.

Les menuiseries devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

#### TOITURES

#### Règles générales construction neuves / extensions / restauration

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.  
Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

### Constructions neuves

Les constructions seront terminées par des toitures en pente (2 pans minimum) :

- comprises entre 33% et 45% et couvertes de tuiles romanes, canal, ou similaires
- ou supérieures à 100 % et couvertes par des tuiles plates ou similaires

Les couvertures pourront être réalisées en ardoises ou en lauzes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de représenter au maximum 20% de l'emprise au sol totale;
- de justifier d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie dans le projet globale.

### Extensions

Les extensions devront respecter les mêmes dispositions que les constructions neuves. Les toitures pourront présenter une pente différente afin de respecter les pentes de toit du bâtiment existant

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.

### Restauration

les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

**En secteur Ae**, pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

### Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles relatives aux constructions principales.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% couvert de tuiles canal, romanes ou similaires, ou présenter un toit plat. Si ces dernières sont implantées en limite de propriété, elles pourront présenter une toiture à une pente.



**Règles dérogatoires**

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des projets reprenant des codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel l'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées. La toiture devra présenter une pente minimum de 45%.
- pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises

**Restaurations, aménagements et extensions de  
bâtiments existants anciens et d'architecture  
traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt  
patrimonial repérés au règlement graphique**

**VOLUME**

Dans le cas d'extensions, celles-ci devront être en harmonie avec les constructions existantes.

**FAÇADE**

Les façades devront être harmonieuses entre elles et limiter le nombre de matériaux utilisés.

Les façades devront être conservées et restaurées en cohérence avec les couleurs identifiées par le nuancier annexé au présent règlement, sauf en cas d'une teinte d'origine différente restituée à l'identique.

Dans les cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointoiements conformes au caractère architectural de la construction.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la façade de la construction existante.

**FENETRES ET MENUISERIES**

Les ouvertures devront respecter l'ordonnancement propre au caractère architectural du bâtiment.

Les ouvertures modifiées ou créées respecteront la typologie et l'architecture du bâtiment, dans tous les cas les fenêtres des constructions à vocation résidentielle devront être au moins 1.4 fois plus hautes que larges sauf pour les baies- coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse, autorisées à hauteur d'une à deux baies par bâtiment, et à l'exception des portes de garage.

En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments à valeur patrimoniale repérés sur le document graphique, les volets et les contrevents extérieurs devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant, les volets roulants sont interdits.

**TOITURES**

## Règles générales

Le type et la teinte des tuiles devront respecter le nuancier annexé au règlement.  
Les tuiles de couleur claire, noire ou grise sont interdites

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit (78x118 cm max) ou par des lucarnes à deux pans ou à trois pans.

## Autres dispositions

Lors de restauration de bâtiments à valeur patrimoniale **repérés** sur le règlement graphique, la pente de toit ainsi que les matériaux de couverture de caractère ancien doivent être conservés ou restitués quand ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.

Pour les **autres constructions**, les volumes existants seront :

- soit conservés et restaurés quelle que soit la pente existante ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Dans le cas d'une **extension**, les volumes pourront :

- soit respecter les pentes de toit du bâtiment existant ;
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) comprises entre 33% et 45% et couvert de tuiles canal, romanes ou similaires,
- soit terminées par des pentes de toit (2 pans minimum) supérieures à 100 % et couvert de tuiles plates ou similaire.

Les panneaux photovoltaïques et le cadre les soutenant devront présenter une uniformité de teinte et d'aspect.

## Règles propres aux annexes d'habitation

Les annexes présentant une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> devront respecter les mêmes dispositions que celles prévues pour les constructions neuves.

Les annexes d'une emprise au sol inférieur à 40 m<sup>2</sup> devront présenter une pente de toit comprise entre 33 et 45% et être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires. Ces annexes implantées en limite de propriété pourront présenter une toiture à une pente.

## Règles dérogatoires

Des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour les pentes de toits des couvertures en lauzes et ardoises

pour l'aménagement de séchoirs à tabac traditionnels pour lesquels seront conservées les pentes existantes. L'emploi de tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou « losangées » seront également autorisées dans ce cas.

### Clôtures

Sont concernées par les règles ci-après, les clôtures liées aux constructions de toute nature, sauf les clôtures agricoles.

En cas de clôtures, celles-ci devront respecter les règles édictées ci-après.

Les murs existants en pierres devront être conservés et restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...).

La construction de murs est interdite sauf :

- Si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- S'il s'agit d'un muret en pierres sèches traditionnel d'une hauteur maximale de 1 m visant à l'intégration paysagère du projet

Les clôtures, hors murs autorisés ci-dessus devront présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, hors constructions de murs autorisées au-dessus, en respectant l'une des conditions suivantes :

- Être uniquement végétales et composées d'essences locales et diversifiées. Les haies mono spécifiques sont interdites ;
- Être constituées d'une haie d'essences locales et diversifiées, doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture en bois ajouré, sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
  - conserver un espace minimal de 25 centimètres de hauteur entre le sol naturel et le bas du grillage ou de la clôture en bois ajourées ;
  - d'un grillage à maille carré ou rectangulaire de 15 centimètres de côté minimum.

## Article 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 4.1. Surface imperméabilisée

Non réglementé

### 4.2. Espaces libres et plantations

De façon générale, les arbres existants, les haies bocagères, les boisements, d'essences locales et en bonne santé, doivent être préservés autant que possible, surtout lorsqu'ils ne gênent pas la construction. Le cas échéant, il est recommandé que les spécimens abattus soient remplacés.

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

## Article 5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 5.1. Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les sorties directes de véhicules provenant de linéaires de garages individuels type boîte (à partir de 2 garages), sont interdits sur la voie publique.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables, et ce à partir de 6 emplacements. Le stationnement est associé à une gestion des eaux pluviales (cf. article 7).

Les nouvelles aires de stationnement extérieures non couvertes devront être plantées à hauteur d'un arbre pour 4 places afin de procurer l'ombre nécessaire sur ces emplacements et éviter la création d'îlots chaleurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès.

### 5.2. Stationnement des cycles

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être situé de préférence au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis l'espace public et d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs NSc, NSx, NSht et NSI**, un espace de stationnement pour vélo devra être aménagé à hauteur d'une place vélo par tranche de 10 places véhicules automobiles implantées dans le secteur NS, sans pouvoir être inférieur à deux places de stationnement vélo.

Il est recommandé d'aménager un espace de stationnement fermé type abri vélo pour ces stationnement cycles.

## Article 6. DEFENSE INCENDIE

Les projets d'aménagement et de constructions pourront être conditionnés à l'existence effective ou la réalisation d'une infrastructure de défense incendie conforme au règlement départemental en vigueur.

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.

## Article 7. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

### Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.
- Tout accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur différente pourra être exigée en fonction de la nature du projet et du gestionnaire de voirie concerné.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité, les aménagements devront favoriser le regroupement et la mutualisation des accès.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

A ce titre, les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et des normes en vigueur.

Toute voie nouvelle créée en impasse devra être aménagée avec une aire de retournement permettant les manœuvres des engins des véhicules d'entretien et de secours.

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres de largeur minimum et être conçue, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une bande de roulement de largeur de 5 mètres.

### **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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **Gestion des eaux usées**

On distingue 3 catégories d'eaux usées :

- Les eaux usées domestiques issues des immeubles d'habitation dont la composition est liée au métabolisme humain et aux activités ménagères.
- Les eaux usées assimilées domestiques issues des établissements autres que les immeubles à usage principal d'habitation (laverie, activités de restauration, garages automobiles... cf. liste précise dans annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007)
- Les eaux usées autres que domestiques (industries, hôpitaux ...)

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, sur le domaine public et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

### **Concernant le traitement des Eaux usées domestiques :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement ou lorsque le réseau public n'est pas mis en place, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La filière de traitement sera adaptée à la nature des sols et à l'opération projetée sous réserve de la réaliser en terrain naturel.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

#### Concernant le traitement des Eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques

Le déversement des eaux usées assimilées domestiques et autres que domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement.

Pour les eaux usées assimilées, des éléments de prétraitement peuvent être imposés par la collectivité.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement peut être soumis à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui fixe au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées, ainsi que la durée de l'autorisation. Outre l'autorisation, une convention spéciale de déversement permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de l'autorisation peut être nécessaire.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdite.

#### **Traitement à la parcelle**

Les eaux pluviales engendrées par un aménagement ou une construction devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public et sur les fonds voisins inférieurs.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés à l'opération et en fonction de la capacité des sols. Les aménagements réalisés sont à la charge exclusive du propriétaire.

Devront être mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux, par la création de solutions fondées sur la nature (noue, toiture végétalisée, espace vert inondable, jardin de pluie, mare, ...), et/ou de types revêtements perméables (dalles gazon, mélange terre-pierre, matériaux granuleux de types pavés poreux, béton poreux, pavés à joints élargis, ...) et/ou de types ouvrages enterrés (chaussée à structure réservoir, tranchée d'infiltration, puis d'infiltration, bassin enterré, ...) associés à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une opération d'aménagement et de programmation prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'opération d'aménagement.

Au-delà de 500m<sup>2</sup> de surfaces dédiées uniquement au stationnement, le dispositif retenu devra être capable de gérer la pollution engendrée (hydrocarbures notamment) via un engazonnement ou autres dispositifs de prétraitement.

### **Possibilité de rejet au réseau collecteur**

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité ou hydrogéologique, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie et de réseau et dans la limite d'un rejet à 3 l/secondes/ha et associé à des systèmes de prétraitements tels que les dessableurs et déshuileurs.

### **Réutilisation des eaux pluviales**

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques est encouragée.

Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

### **Réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur devront être obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.



## Article 8. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé de prendre en compte le confort thermique et la conception bioclimatique de la construction afin de s'adapter au lieu de construction pour garantir confort, économies d'énergies et protection du bâtiment et de ses occupants des agressions climatiques.

Les constructions et extension de constructions existantes devront favoriser les principes d'implantation suivant (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propre au projet ou au terrain) :

- Limiter les emprises et volumes au strict besoin pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
- Utiliser des matériaux renouvelables biosourcés ;
- Choisir une orientation visant à limiter les ouvertures au Nord, favoriser la lumière naturelle et se protéger des vents dominants ;
- Limiter au strict besoin les éclairages extérieurs ;
- Favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs type puit canadien/puit climatique, pompe à chaleur... ;
- Renforcer l'isolation thermique des bâtiments afin de réduire les consommations d'énergie.
- Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, géothermie, ...).

Se référer au livret « le confort thermique dans la maison » rédigé par le CAUE 24 est annexé au présent règlement.