



PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DU PÉRIGORD RIBERACOIS**

Avec modifications suite aux réponses des PPA

Table des matières

I.	Champ d'application de la modification simplifiée	3
II.	Exposé des motifs.....	4
1.	Rappel du contexte	4
2.	Présentation des modifications apportées au PLUi-H	7
3.	La procédure à suivre	8
4.	Justificatifs de la procédure	10
4.1	Rectification des erreurs matérielles.....	10
4.1.1	La commune de Siorac-de-Ribérac.....	10
4.1.2	La commune de Saint-Just.....	11
4.1.3	La commune de Montagrier.....	12
4.1.4	La commune de Tocane-Saint-Âpre.....	13
4.2	Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H.....	15
4.2.1	OAP Habitat - Siorac de Ribérac : modification des accès.....	15
4.2.2	OAP Habitat - Bourg-du-Bost : modification des accès.....	16
4.2.3	OAP Habitat -Saint-Vincent-de-Connezac : modification des accès et ajout d'un espace vert	17
4.2.4	OAP Habitat -Lisle : modification suite à urbanisation	18
4.2.5	OAP Economie : Villeteureix -secteur 3 : modification accès, phasage et assainissement.....	18
4.2.6	OAP Economie : Ribérac "Intermarché Nord" : modification accès.....	20
4.3	Changements de zones	21
4.3.1	Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY.....	21
4.3.2	Tocane-Saint-Âpre : zone UE en UY.....	22
4.3.3	Tocane-Saint-Âpre : Zone UB en UE	24
4.3.4	Verteillac : zone UB en UT	25
4.3.5	Villeteureix : zone UE en UA	28
4.4	Suppression d'emplacements réservés.....	29
4.4.1	Verteillac : suppression partielle de l'emplacement réservé dénommé 1-Ver	29
4.4.2	Tocane-Saint-Âpre : suppression totale de l'emplacement réservé dénommé 1-Toc	30
4.5	Modification du règlement écrit.....	31
III.	Avis des personnes publiques associées	34

I. Champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal est identique. Elle relève des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur depuis la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (article 17).

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que les évolutions du document d'urbanisme relèvent des objectifs suivants :

- La Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet :
 - La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La diminution des possibilités de construire ;
 - La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La Rectification d'une erreur matérielle ;
- En cas de majoration des possibilités de construire :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique.

Ainsi, la modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLUi, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage, et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

II. Exposé des motifs

1. Rappel du contexte

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois a souhaité engager un projet à l'échelle de son territoire, qui nécessitait de définir une stratégie de développement et d'aménagement intercommunale. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat répondait entièrement à cette volonté.

Le PLUI-H permet de doter le territoire d'un document de planification unique.

En effet, sur le territoire, divers documents d'urbanisme étaient en vigueur :

- **7 Plans Locaux d'Urbanisme** : Lisle, Montagnier, Ribérac, Segonzac, Tocane-Saint-Âpre, Vanxains et Villeteureix ;
- **34 cartes communales** : Allemans, Bertric-Burée, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, La Tour-Blanche-Cercles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, Cherval, Combéranchet-et-Epeluche, Coutures, Creyssac, Douchapt, Goûts-Rossignol, Grand-Brassac, La Chapelle-Grésignac, La Chapelle-Montabourlet, La Jemaye-Ponteyraud, Lusignac, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac, Paussac et Saint Vivien, Petit Bersac, Saint André de Double, Saint-Just, Saint-Martial Viveyrol, Saint-Martin-de-Ribérac, Saint-Méard-de-Dronne, Saint-Pardoux-de-Dronne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérac, Vendoire ;
- **3 communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)** : Bourg-des-Maisons, Chassaignes, Verteillac.

Ainsi, cette volonté communautaire de planification urbaine a permis de fixer des règles partagées en matière d'urbanisme et de déterminer des politiques publiques dans des domaines différents : développement économique, touristique, préservation de l'environnement, mais également en matière d'Habitat puisque le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vaut Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les objectifs débattus au début de l'élaboration du PLUi-H :

- 1- Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
- 2- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existants
- 3- Privilégier un développement économique et touristique durable
- 4- Proposer un maillage cohérent d'équipements publics
- 5- Préserver les éléments du patrimoine historique et les abords
- 6- Mettre en valeur l'architecture locale comme vecteur d'identité du territoire
- 7- Protéger les espaces naturels et assurer les continuités écologiques
- 8- Maîtriser l'implantation de la publicité extérieure

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs susvisés sont :

- Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux
- Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle du territoire
- Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
- Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique
- Axe 5 : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive

Le diagnostic a mis en évidence l'existence de trois pôles formés par les secteurs suivants :

- Pôle principal : Ribérac et Villeteureix
- Pôle intermédiaire : Tocane-Saint-Apre et Lisle
- Pôle intermédiaire bis : Verteillac et La Tour-Blanche-Cercles

Les principales étapes du processus d'élaboration ont été les suivantes :

- 19 septembre 2014 : prescription du PLUi-H et fixation des modalités de la concertation
- 15 octobre 2015 : premier COPIL du groupement d'études ARTELIA-E2D-Atel Pii
- 2015 – 2016 : Réalisation du diagnostic relatif à l'état initial de l'environnement et construction du PADD
- 2017-2019 : construction du zonage et du règlement écrit et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

L'ensemble des phases a été rythmé par des réunions avec les élus, avec la population et avec les personnes publiques associées afin de permettre d'appliquer effectivement les règles de la concertation.

- 4 février 2020 : 1er arrêt du PLUi-H et Bilan de la concertation
- Mars à Septembre 2020 : Consultation des personnes publiques associées (PPA)
- 28 septembre 2020 : Arrêt du PLUi-H
- Septembre 2020 à Février 2021 : Consultation des PPA
- 22 décembre 2020 : désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Bordeaux
- 28 janvier 2021 : Prescription de l'enquête publique
- 17 février au 19 mars 2021 : enquête publique
- 25 mars 2021 : Remise du PV suivi d'un mémoire en réponse de la CCPR en date du 8 avril 2021
- 16 avril 2021 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête publique
- 5 février 2021 : Avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- 17 mars 2021 : Envoi du recours gracieux de la CCPR à l'attention de Monsieur le Préfet
- 12 mai 2021 : Nouvel avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- Copil du 28 mai : prise en compte des requêtes, observations, avis des PPA, Monsieur le Préfet au titre de l'urbanisation limitée

Le document se décompose en différentes pièces, listées comme suit :

- Rapport de Présentation : présentation et diagnostic du territoire, justifications des objectifs et notamment celles portant sur la consommation de l'espace et l'extension en urbanisation, évaluation environnementale, compatibilité avec les documents supra-communaux
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : explicite les objectifs du PLUi en les traduisant par des orientations de développement,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : fixent des principes d'aménagements sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser). Elles sont catégorisées comme suit : OAP Habitat et OAP Economique
- Règlement graphique et écrit : traduction graphique du PADD et réglementation du droit des sols en fixant des règles à respecter
- Les annexes : les servitudes, classement sonore, PPRI, eau potable, DPU, etc...

Après avoir effectué les différentes conditions d'opposabilité du document d'urbanisme :

- Envoi du dossier complet et de la délibération d'approbation au contrôle de légalité (contrôle de 2 mois), induisant le contrôle de Monsieur le Préfet (1 mois - absence de SCoT)
- Affichage de la délibération par la CCPR
- Publicité dans les journaux
- Dépôt du PLUi-H sur le Géoportail de l'Urbanisme

Le PLUi-H est devenu applicable à compter de la réalisation des conditions de publicité et d'envoi au contrôle de légalité, et de la purge du délai d'un mois de contrôle de Monsieur le Préfet résultant de l'absence de SCoT.

Evolutions en cours ou déjà réalisées :

Premièrement, une procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée le 28 février 2022 et a été approuvée le 28 septembre 2022 à l'unanimité en conseil communautaire et est devenue opposable le 30 septembre 2022. Cette première modification portait sur le changement de zone de la parcelle BP 76, sur la commune de Ribérac, qui était prévue en zone UE (urbaine à vocation d'équipements) en zone UB (urbaine à vocation d'habitat).

Ensuite, deux procédures de révision simplifiée sont actuellement en cours :

- Révision simplifiée n°1 (engagée le 22 avril 2022) : changement de zonage d'une dizaine d'hectares, sur la commune de la Jemaye-Ponteyraud, permettant la création d'une zone Naturelle à vocation touristique, permettant un développement répondant à la stratégie économique, et à l'identité et les orientations en matière de développement touristiques mises en œuvre par la CCPR mais également définies au PADD.
- Révision simplifiée n°2 (engagée le 27 octobre 2022) : changement de zonage pour identifier une zone d'activités existante (Aux Deux Ponts Ouest) et l'extension d'une zone UY sur l'emprise réelle d'une entreprise en place (Aux Deux Près) sur la commune de Villeteureix.

2. Présentation des modifications apportées au PLUi-H

La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne plusieurs objets.

- **Rectification d'erreurs matérielles portant sur la suppression de zones constructibles pour les renaturer :**
 - Saint-Just
 - Siorac-de-Ribérac
 - Montagrier
 - Tocane-Saint-Âpre
- **Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Siorac-de-Ribérac
 - Bourg-du-Bost
 - Saint-Vincent-de-Connezac
 - Lisle
 - Villeteureix
- **Changement de destination de certains zonages**
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UE en UY
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UE
 - Verteillac : zone UB en UT
 - Villeteureix : zone UE en zone UA
- **Suppression d'emplacements réservés** sur les communes de Tocane-Saint-Âpre et Verteillac
- **Modification du règlement**
 - Réécriture partielle du règlement sur les zones Ace (Agricole à vocation de continuité écologique) et Nce (Naturelle à vocation de continuité écologique)
 - Correction de la zone UT, urbaine à vocation touristique
 - Correction de la zone UB, urbaine à vocation constructible principalement destinée aux centres-bourgs anciens de type diffus, aux quartiers d'extension récente du bourg et aux quartiers qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense qu'en centre historique traditionnel.

3. La procédure à suivre

Par arrêté du 23 juin 2023, modifié le 11 septembre 2023, le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, Monsieur Didier BAZINET, a engagé la mise en œuvre de ladite modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le conseil communautaire se réunira en Janvier 2023, pour préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée. En effet, il convient de prévoir de :

- **Mettre à disposition du public** le dossier du projet de modification simplifiée et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations du public, pendant une durée d'un mois au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC aux jours habituels d'ouverture au public ; une adresse mail dédiée sera également créée à cet effet.
- **Prévoir que les modalités de ladite mise à disposition seront portées à la connaissance du public** au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition au moyen :
 - d'un **affichage** de la délibération portant organisation de ladite mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles (Tocane-Saint-Âpre et Verteillac) et dans chacune des communes membres pendant toute la durée de la mise à disposition du public,
 - d'un avis d'information au public inséré dans au moins un **journal** régional ou **local** diffusé dans le département et affiché sur les panneaux municipaux d'affichage de chacune des communes membres au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois et dans ses deux pôles pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;

Pendant la durée de la mise à disposition, chacun pourra prendre connaissance du projet de modification et de l'exposé des motifs, et consigner éventuellement ses observations sur un registre destiné à cet effet.

Le projet de modification simplifiée sera aussi consultable sur le site internet de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois : <https://ccpr24.fr/amenager-le-territoire/amenagement-durable/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/> .

Préalablement à ladite mise à disposition, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées concernées et, le cas échéant, leurs avis seront joints au dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification simplifiée n°2 deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Evaluation environnementale – MRAe (non incluse dans les PPA)

Hormis les rectifications d'erreur matérielle ou les réductions de surface U ou AU, toutes les modifications de PLUi doivent faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale (Ae) soit au titre d'un avis systématique (sur la base d'une évaluation environnementale), soit au titre d'un examen au cas par cas (R.104-12 du code de l'urbanisme).

La modification n'est pas concernée par les articles L.131-7 et L.131-8 du code de l'urbanisme, induisant une évaluation environnementale systématique. Ainsi, une saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas est requise étant donné comme indiqué à l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Justificatifs de la procédure

4.1 Rectification des erreurs matérielles

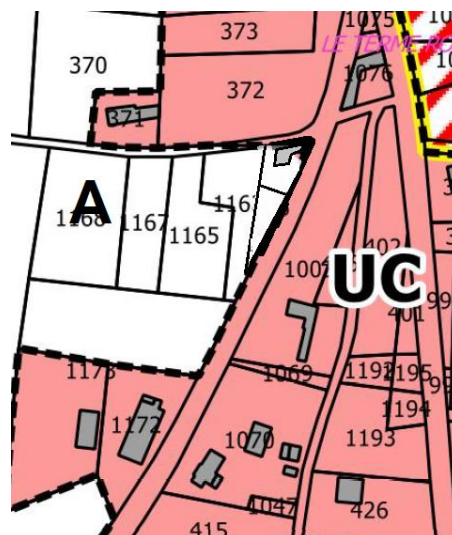
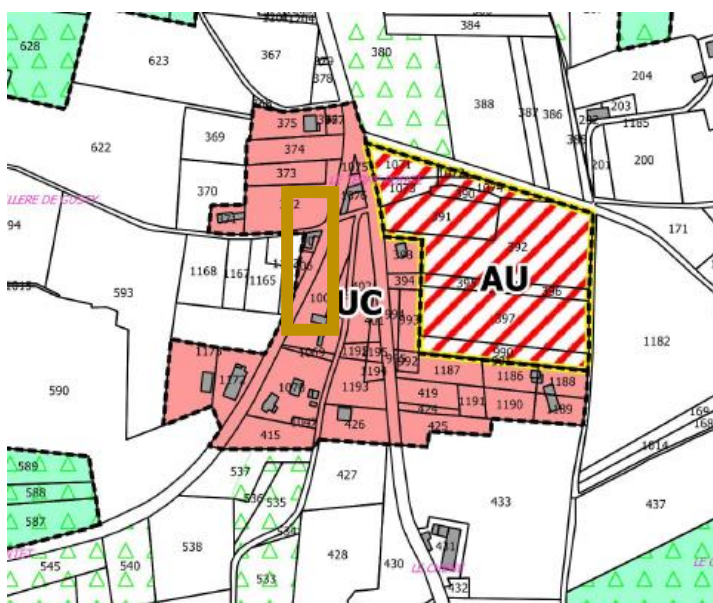
Certaines parcelles du PLUi-H de notre territoire ont été zonées en zone urbanisable alors qu'elles n'auraient pas dû l'être. Les parcelles suivantes sont à renaturer en A ou N :

4.1.1 La commune de Siorac-de-Ribérac

Sont concernées les parcelles :

- A 407 d'une contenance de 170 m²
- A 406 d'une contenance de 165 m²
 - Représentant une superficie totale de 335 m².

Zonage Avant et Après

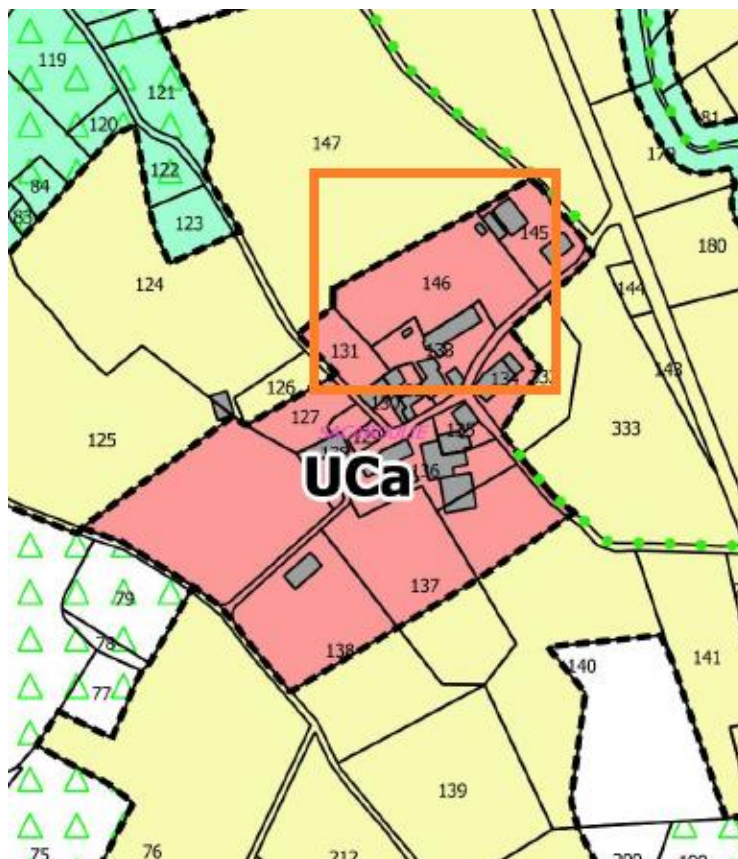


Les parcelles actuellement en zone UC seront passées en zone A donc agricole.

4.1.2 La commune de Saint-Just

Sont concernées, les parcelles suivantes, dont la première a été faite à la demande des propriétaires par un courrier en date du 5 novembre 2022 :

- AM 146 d'une contenance de 3 400 m²
- AM 145 d'une contenance de 1 476 m²
 - Représentant une superficie totale de 4 876 m².



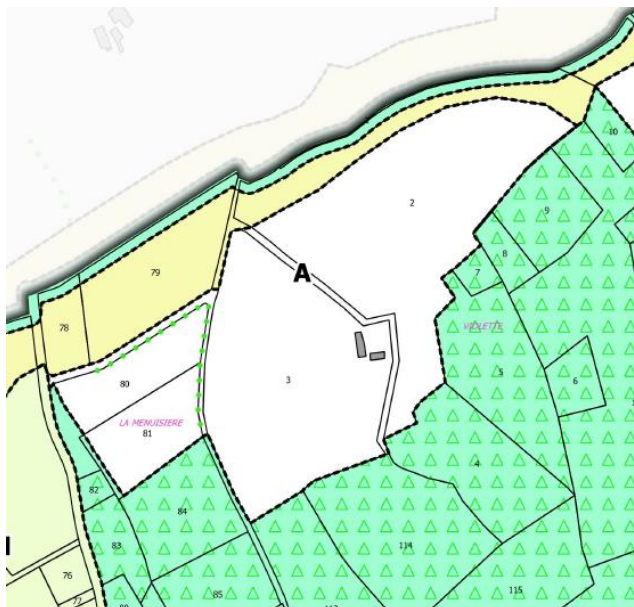
La parcelle actuellement zonée en UCa sera zonée en Ace pour garder une continuité de zonage.

4.1.3 La commune de Montagnier

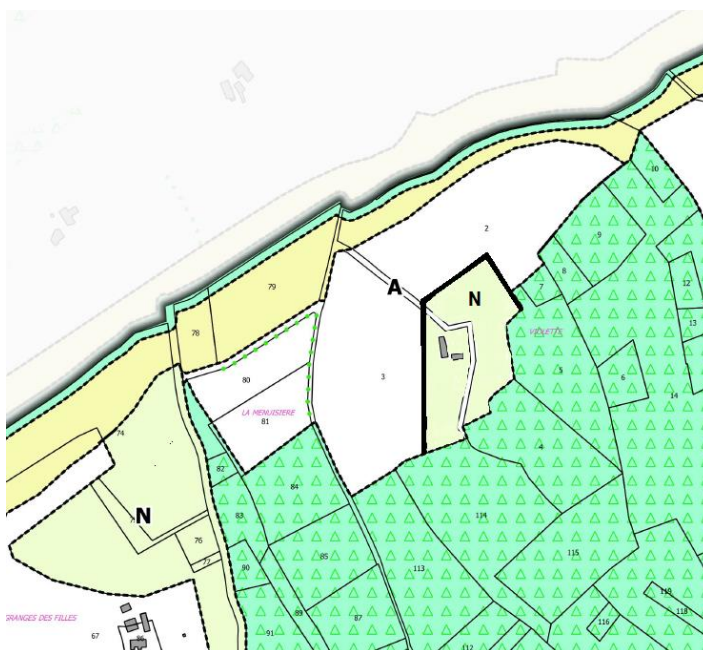
Sont concernées les parcelles suivantes, suite à une demande des propriétaires par courrier en date du 17 mai 2023 :

- ⊖ ZK 3 p d'une contenance de 5 740 m²
- ⊖ ZK 2 p d'une contenance de 2 950 m²

Zonage Avant



Zonage Après



Les parcelles actuellement zonées en A seront passées en zone N donc naturelle.

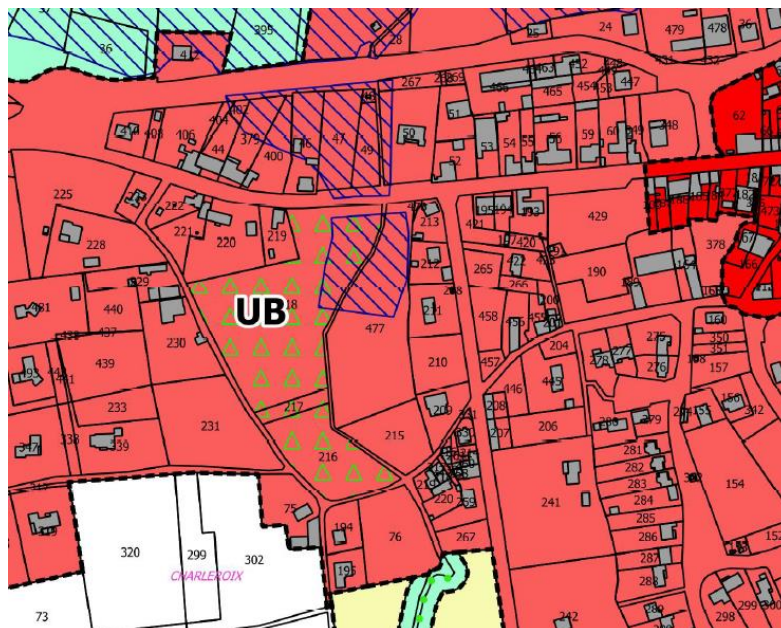
Suppression de la modification suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires

4.1.4 La commune de Tocane-Saint-Âpre

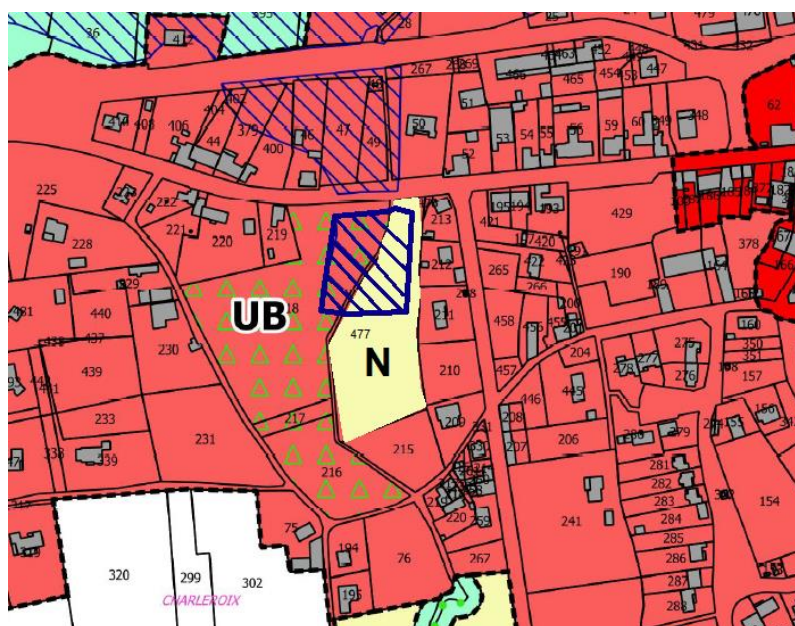
Sont concernées les parcelles suivantes, suite à une demande des propriétaires par courrier en date du 17 mai 2023 :

- AB 498 d'une contenance de 3 196 m²
- AB 499 d'une contenance de 3 824 m²
 - Représentant une superficie totale de 7 020 m².

Zonage Avant



Zonage Après



Les parcelles actuellement zonées en UB seront passées en zone N donc naturelle.

Tableau récapitulatif des parcelles

Commune	Parcelle	Contenance	Zonage Actuel	Zonage envisagé
SIORAC DE RIBERAC	A 407	170 m ²	UC	A
	A 406	165 m ²	UC	A
MONTAGRIER supprimé	ZK 3-p	5 740 m²	A	N
	ZK 2-p	2 950 m²	A	N
SAINT-JUST	AM 146	3 400 m ²	UCa	Ace
	AM 145	1 476 m ²		
TOCANE SAINT APRE	AB 498	3 196 m ²	UB	N
	AB 499	3 824 m ²		
TOTAL	6 parcelles	12 231 m ² (hors parcelles Montagrier) Cela reste inchangé puisque les parcelles supprimées ne comptaient pas dans le calcul initial		

Conclusion

Trois communes du territoire sont concernées par la suppression de zone constructible : Siorac-de-Ribérac, Saint-Just et Tocane-Saint-Âpre.

La suppression porte sur 12 231 m², soit 1,2 hectares qui étaient avant la modification des zones UC, UCa et UB.

Les parcelles susvisées seront supprimées de la zone constructible afin de mettre en cohérence notre PADD et le plan de zonage.

Ces erreurs ont été identifiées suite à un travail des communes post-approbation du PLUi-H ou suite à des requêtes de pétitionnaires.

4.2 Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies aux articles R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme.

Elles définissent les conditions d'aménagement d'un secteur en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

L'article R.151-8 précise notamment dans son 6° qu'elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de la construction avec le PADD, notamment sur la desserte des terrains par les voies et réseaux.

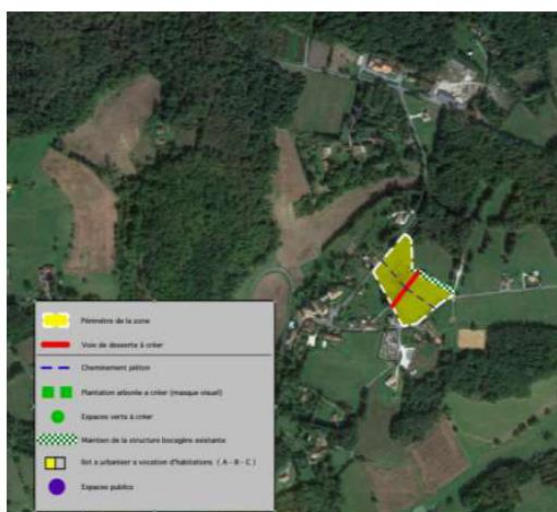
Au regard des différentes zones AU de notre PLUi-H, et suite à la sollicitation des communes et des aménageurs, un certain nombre d'OAP prévues dans notre PLUi-H ne sont pas cohérentes dans leurs principes d'aménagement et notamment sur la question des accès et dessertes.

En ce sens, vous trouverez ci-dessous, des OAP dont pour la plupart, les accès seront modifiés et deux OAP où les principes d'aménagement sont modifiés.

4.2.1 OAP Habitat - Siorac de Ribérac : modification des accès

La commune de Siorac-de-Ribérac dispose de deux zones AU (secteur 1 & 2) à vocation d'habitat.

Le secteur 2 est représenté selon le schéma ci-dessous.



Secteur 2 : aménagement

La voie de desserte prévue dans cette OAP n'est pas judicieuse. En effet, l'accès prévu semble être adéquat pour éviter un accroissement de la circulation sur la route départementale. Néanmoins, la fin de cette voie s'effectue directement sur une parcelle agricole. L'aménagement demeure ainsi délicat et en contradiction avec la pérennisation de l'activité agricole et la limitation des conflits d'usage prévu dans notre PADD.

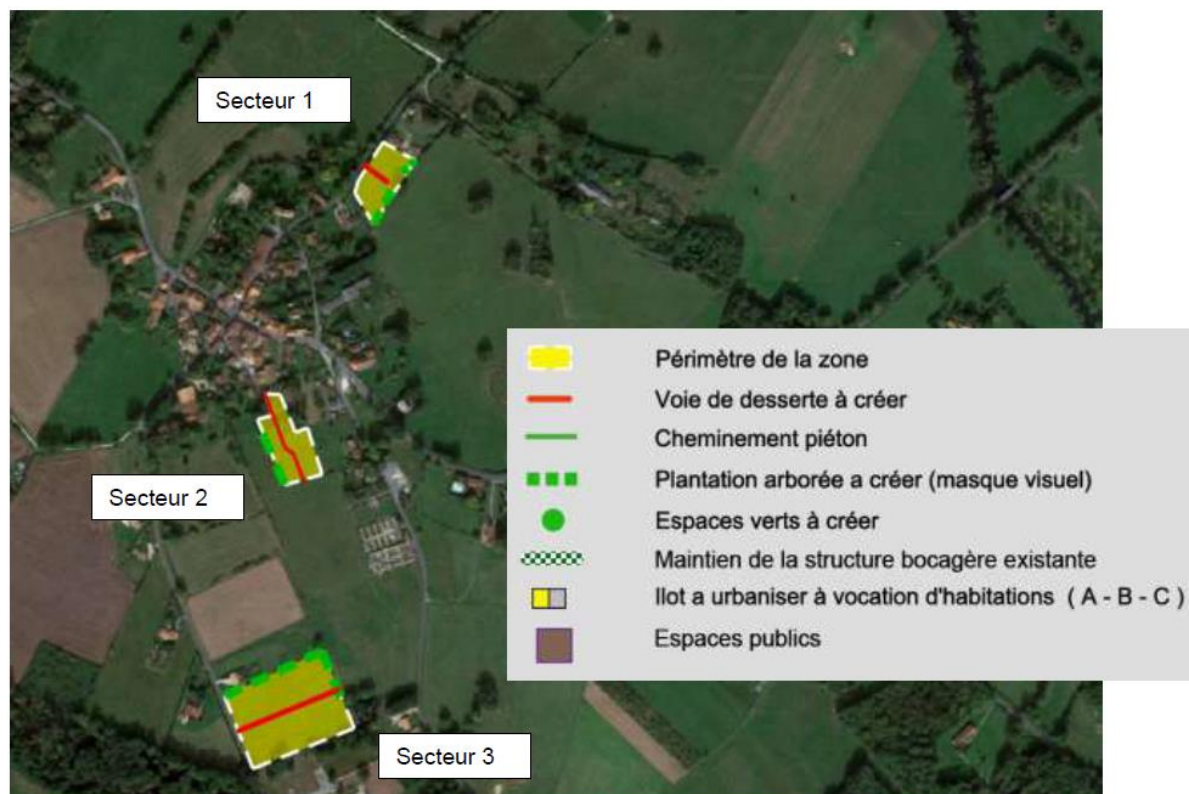
En ce sens, nous souhaiterions mettre en place deux accès de principe, et d'éventuelles voies secondaires.

Vous trouverez en annexe l'**OAP SIORAC DE RIBERAC MS2**.

4.2.2 OAP Habitat - Bourg-du-Bost : modification des accès

La commune de Bourg-du-Bost dispose de trois zones AU, à vocation d'habitat.

Le secteur 3, objet de la modification est représenté selon le schéma ci-dessous :



Le secteur 3 de l'OAP ne peut être développé actuellement en raison du principe d'accès imposé au plan. En effet, un lotissement existant jouxte la zone AU. Cette dernière a été positionnée sur cette parcelle puisqu'il s'agit d'une extension du lotissement actuel, tel que le décrit le préambule de l'OAP. La voirie prévue ne permet pas de raccorder les deux lotissements.

Pour pallier ce zonage, nous proposons de positionner un accès de principe par le lotissement actuel puisque la commune avait déjà prévu la voirie à cet endroit, tel qu'il est visible sur la photographie aérienne.

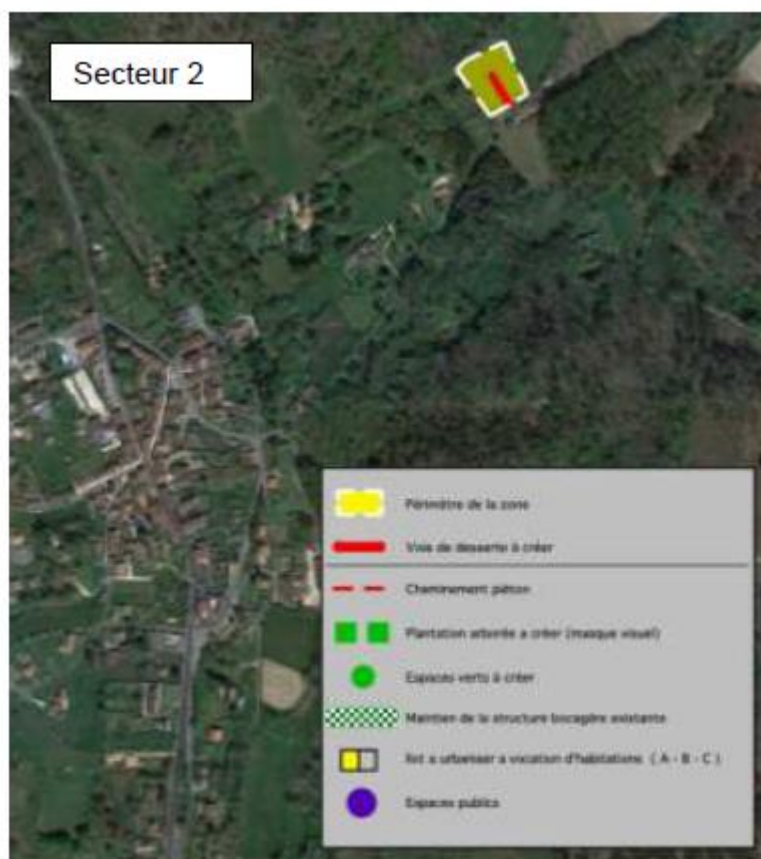
De plus, les lots en bordure de voie départementale pourront être desservis par la route départementale sous réserve de l'avis favorable de l'autorité compétente (Unité d'Aménagement du Département).

Vous trouverez en annexe l'OAP de **BOURG-DU-BOST MS2**.

4.2.3 OAP Habitat -Saint-Vincent-de-Connezac : modification des accès et ajout d'un espace vert

La commune de Saint-Vincent-de-Connezac dispose de deux zones AU (secteur 1 & 2), à vocation d'habitat.

Nous souhaitons modifier l'accès du secteur 2, représenté selon le plan ci-dessous.



En effet, l'Unité Départementale de la Dordogne a émis un avis défavorable à la création d'un accès sur la route départementale. De plus, la commune a réalisé les travaux d'aménagement pour un accès par la voie communale permettant de répondre aux attentes de l'UA.

Enfin, suite à une visite sur site en présence des élus de la commune et du service planification, l'accès est prévu sur un talus d'une hauteur dépassant les deux à trois mètres.

En ce sens, nous souhaitons mettre en place un accès de principe par la route communale et non plus par la route départementale permettant ainsi de sécuriser l'accès à cette nouvelle zone et de permettre son urbanisation puisque les lots sont en cours d'étude pour des projets de construction.

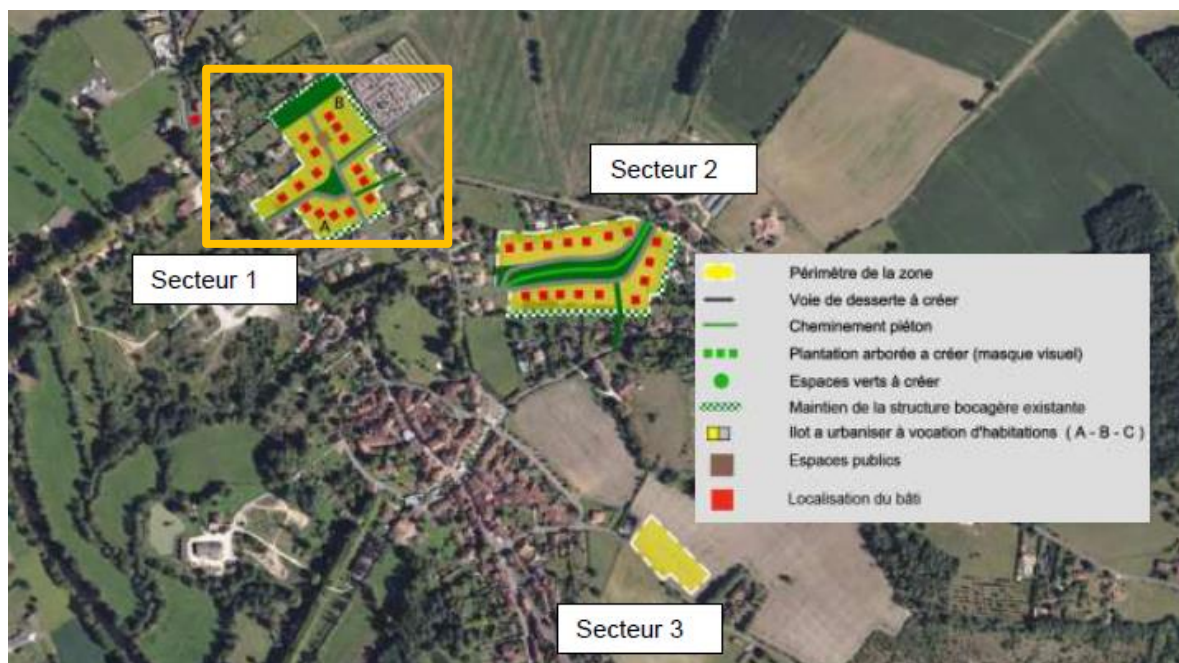
De plus, le fonds parcellaire de la zone est prévu en espace vert, puisqu'une ligne électrique aérienne passe au droit de la parcelle.

Vous trouverez en annexe **l'OAP de SAINT-VINCENT-DE-CONNEZAC MS2.**

4.2.4 OAP Habitat -Lisle : modification suite à urbanisation

La commune de Lisle dispose de trois zones AU (secteur 1,2 et 3), à vocation d'habitat.

Nous souhaitons le secteur 1, représenté selon le plan ci-dessous.



Le secteur 1 de l'OAP a fait l'objet d'une déclaration préalable de division foncière en 9 lots avant l'approbation du PLUi-H. Les principes régissant l'OAP ne correspondent pas à cette autorisation d'urbanisme, qui a permis la construction de plusieurs habitations. Les lots 9 sont quasiment presque tous construits. Il s'agit donc de conformer l'OAP à la réalité du terrain.

Vous trouverez en annexe l'OAP de Lisle de MS2.

4.2.5 OAP Economie : Villeteureix -secteur 3 : modification accès, phasage et assainissement

La zone AUY située sur la commune de Villeteureix, appelée « Laborie » à vocation à être prochainement densifiée. A la lecture des principes d'aménagement de cette zone, nous engageons une modification sur plusieurs volets.

a. L'accès

L'accès initialement prévu en haut du secteur Sud de cette OAP, au niveau de la voie communale est dangereux. En effet, suite à une visite sur le terrain, le virage créerait un potentiel risque supplémentaire, notamment si les deux secteurs de l'OAP créent leur accès à ce même endroit.

Après avis de l'Unité d'Aménagement de la Dordogne, un nouvel accès, en contrebas de ce virage en hauteur a été autorisé. En ce sens, nous modifions l'accès de cette zone en respect de l'avis du service compétent afin de permettre une cohérence dans l'urbanisation de la future zone économique et une sécurisation de ces futures activités et des usagers de la route.

b. Le phasage

L'OAP de la zone de « Laborie » est une zone AUY d'une taille conséquente, soit 52 273 m² (5,2 hectares). Répondant aux objectifs du PADD, notamment sur le volet économie, cette zone est stratégique pour le développement de notre territoire.

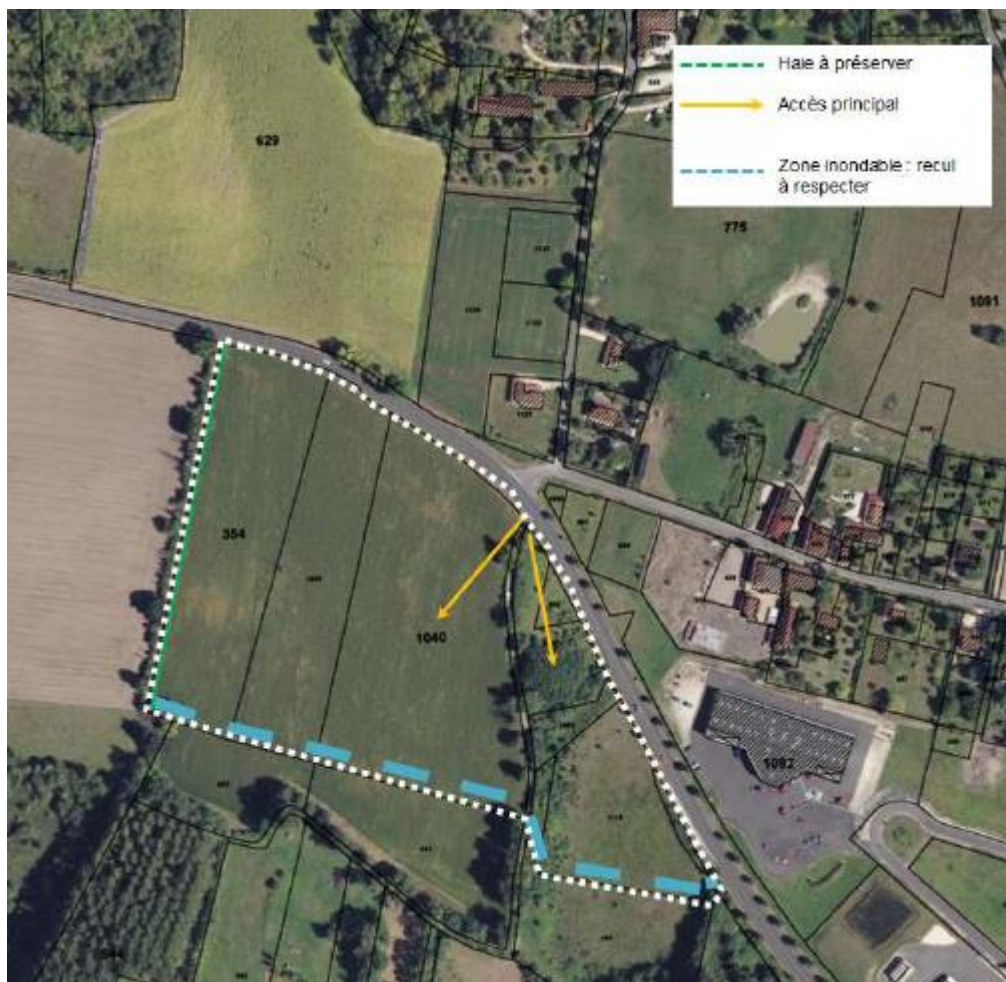
Néanmoins, l'OAP prévoit un aménagement en une seule tranche. Nous souhaitons modifier cette règle contraignante, pour permettre un phasage dans l'aménagement afin de pouvoir d'une part, réaliser une partie de la zone et la commercialiser, et d'autre part, raisonner notre consommation d'espaces en fonction des capacités et besoins du territoire.

Il est à souligner que la majorité des OAP du PLUi-H du Périgord Ribéracois permettent cet aménagement par phase.

c. L'assainissement

L'OAP prévoyait que le réseau d'assainissement serait collectif. Or, la station d'épuration est éloignée de ce site. Ainsi, les lots seront soumis à la réglementation de l'assainissement individuel.

Ci-dessous le plan de l'OAP initiale.

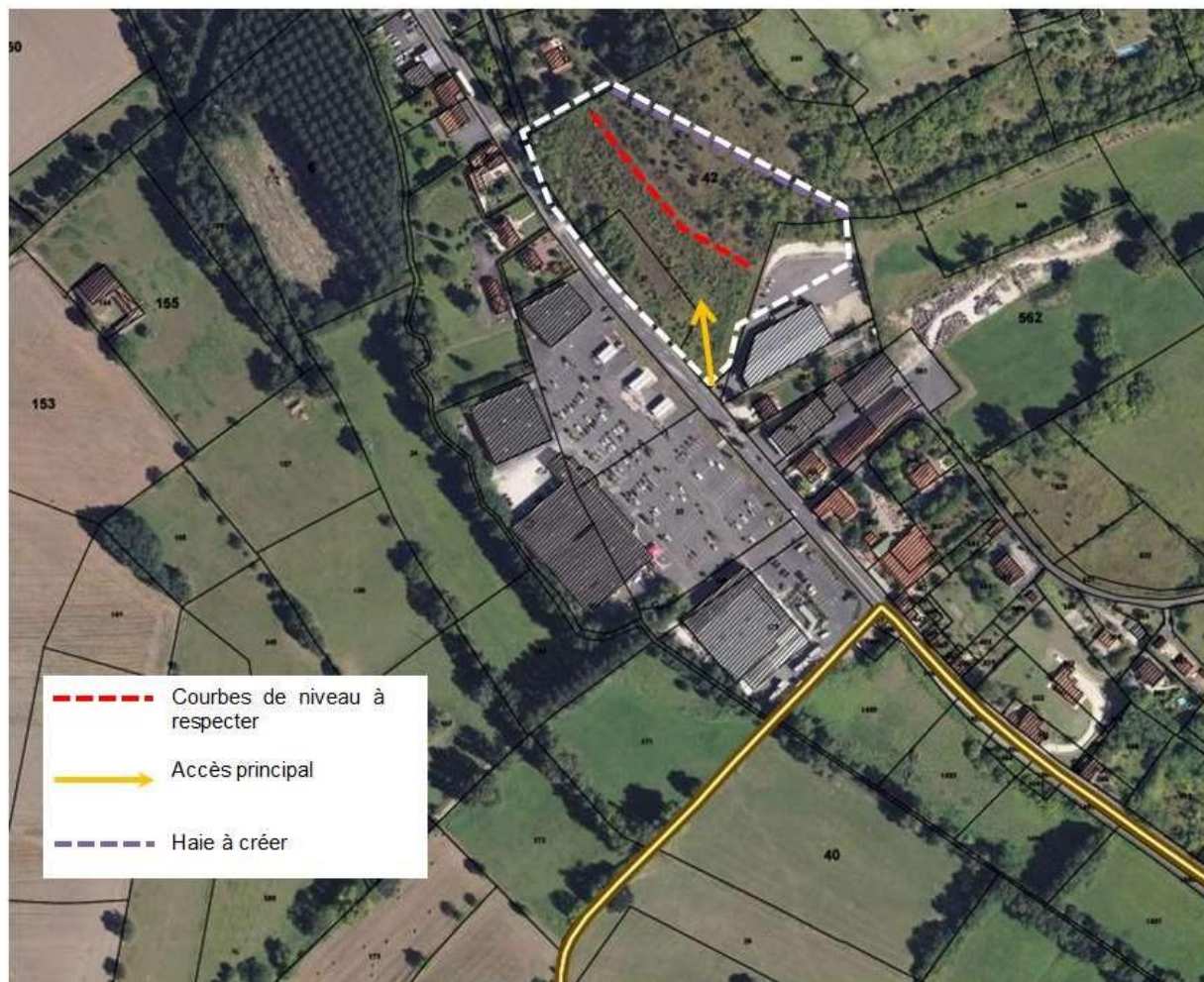


Vous trouverez en annexe l'**OAP de Villeteureix MS2, dénommée OAP économiques**.

4.2.6 OAP Economie : Ribérac –« Intermarché Nord » : modification accès

La zone AUY située sur la commune de Ribérac, appelée « Intermarché Nord » à vocation à être prochainement densifiée. A la lecture des principes d'aménagement de cette zone, nous engageons une modification sur les modalités d'accès.

Ci-dessous le plan de l'OAP initiale.



La zone économique aux alentours de la zone AUY est actuellement complètement urbanisée. Le PLUi-H a prévu une zone AUY afin de permettre le développement de cette zone existante.

Or, au regard du futur aménagement de cette zone il convient de rajouter un accès sur la route départementale afin de gérer en interne les flux de véhicules pouvant aller dans cette future zone en expansion.

Vous trouverez en annexe l'**OAP de Ribérac MS2, dénommée OAP économiques**.

OAP Economique Entrée Sud a été modifiée pour son accès afin de répondre à la réalité du terrain suite à l'avis de la Mairie de Ribérac et du service en charge de la voirie, l'Unité d'Aménagement.

Vous trouverez la modification en annexe l'OAP de Ribérac MS2, dénommée OAP économiques.

4.3 Changements de zones

Après un travail affiné en commission Aménagement de l'Espace, et pour certains changements de zonage, en commission Développement et Aménagement Territorial (commissions croisées entre les compétences développement territorial et aménagement de l'Espace), il est ressorti que certaines zones n'étaient pas conformes avec les activités existantes, pouvant ainsi entraîner un frein dans les possibilités de construction.

Ainsi, des activités économiques, des projets prévus au niveau départemental et des ambitions communales doivent être revus au plan de zonage afin de permettre la réalisation de projets.

4.3.1 Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY

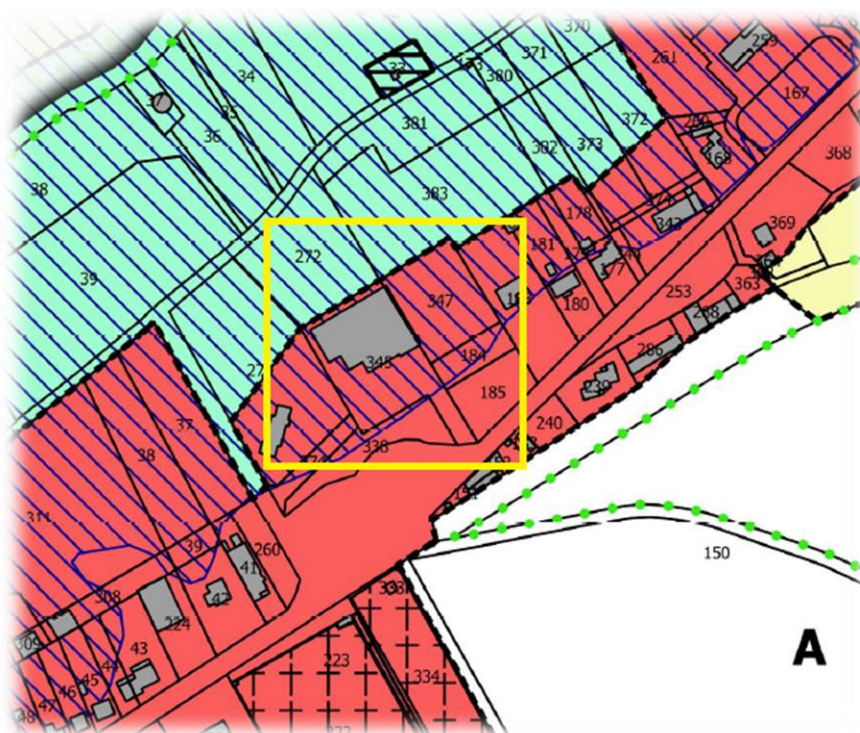
La commune de Tocane-Saint-Âpre est la deuxième commune, la plus peuplée de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

Dans l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.1 relatif à la réaffirmation du pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, il est à noter que les pôles économiques de Tocane-Saint-Âpre/Lisle et de Verteillac-La Tour-Blanche sont confortés par un aménagement des secteurs existants et par un développement limité afin d'assurer la cohérence des zones économiques à l'échelle du Périgord Ribéracois.

Ainsi, le PADD tend à la pérennisation des activités présentes sur cette commune.

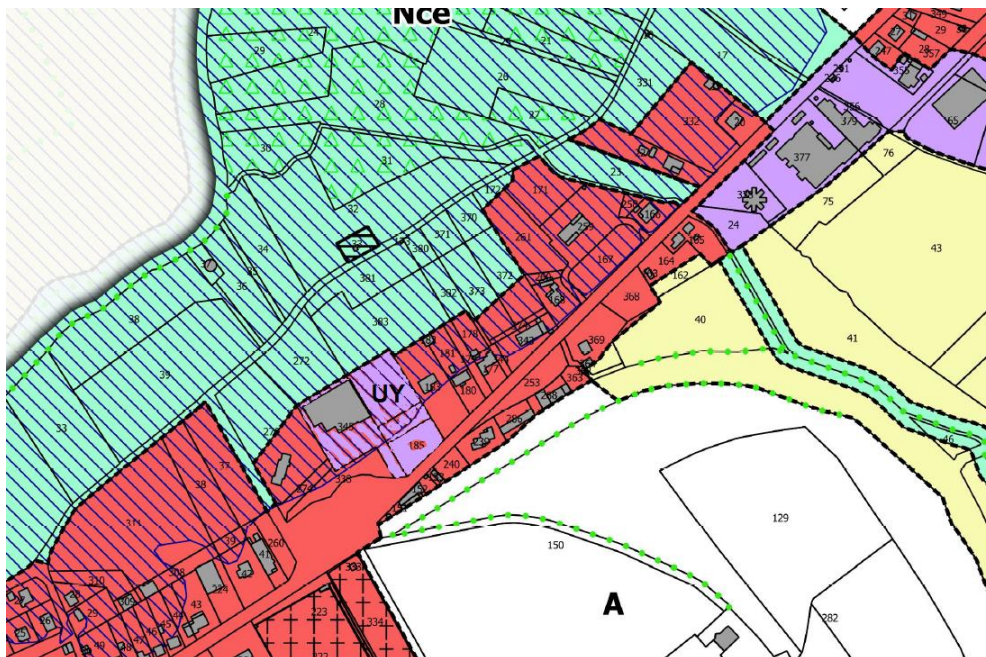
Les quatre parcelles ci-dessous représentant 7 738 m², représentent l'emprise d'une entreprise de distribution, « Intermarché » existant, situé au lieu-dit « Grand Champs de Baunac ».

- AD 345 de 3 569 m²
- AD 347 de 2 280 m²
- AD 184 de 696 m²
- AD 185 de 1 193 m²



Afin de répondre à un potentiel développement de cet unique supermarché, il est envisagé de changer la zone UA, à vocation d'habitat, en zone économique, soit en zone UY. Ce changement de zonage permettra d'asseoir l'entreprise en place et de permettre un potentiel développement en réponse aux destinations autorisées dans la zone UY.

Plan après la modification simplifiée



Conclusion : les parcelles AD 345, AD 347, AD 184 et AD 185 actuellement en UA (urbaine en centre-bourg) deviendraient des parcelles UY (urbaine à vocation économique).

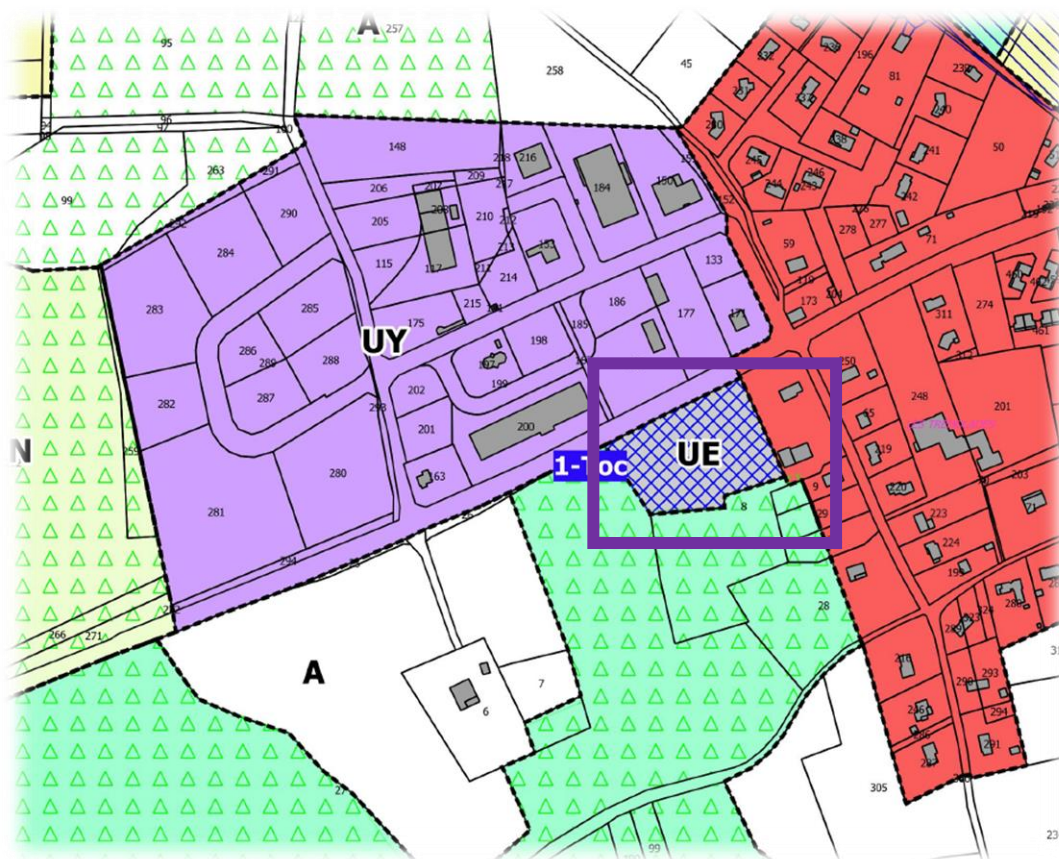
4.3.2 Tocane-Saint-Âpre : **zone UE en UY**

Tel que précisé ci-dessus, la commune de Tocane-Saint-Âpre est la deuxième commune la plus peuplée de la CCPR.

Pour rappel, l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.1 relatif à la réaffirmation du pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, les pôles économiques de Tocane-Saint-Âpre/Lisle sont confortés par un aménagement des secteurs existants.

Ainsi, le PADD tend au développement des activités économiques sur cette commune, représentant un pôle économique stratégique avec les communes alentours.

La parcelle WL 27, situé « route de Ribérac » dispose d'un double zonage. Elle est représentée selon le zonage ci-dessous :



La parcelle est d'une superficie globale 206 026 m². Cependant, une partie de la parcelle, représentant 9 500 m² environ se situe en zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements publics. Elle est également grevée d'un emplacement réservé, pour la réalisation d'une salle des fêtes, au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé va être supprimé puisque le projet va être déplacé (cf. 4.3.3 Tocane-Saint-Âpre : zone UB en UE). Le terrain n'a plus vocation à être zoné en UE puisqu'il n'accueillera pas de projet d'équipements publics.

Ainsi, en raison de sa localisation, il apparaît cohérent de lui donner une destination économique. En effet, de l'autre côté de la route départementale se trouve la zone des Jarissous « Ouest », Zone d'activité d'intérêt communautaire et une autre zone appelée, Les Jarissous « Est ». Ce pôle économique est en cours de développement et presque intégralement complet. En effet, les terrains encore nus sont soit imperméabilisés en fonction des besoins de stationnement/stockage des entreprises, soit achetés avec des projets d'implantation d'entreprises. Cette zone représente presque 9 hectares et l'une des zones stratégiques du territoire.

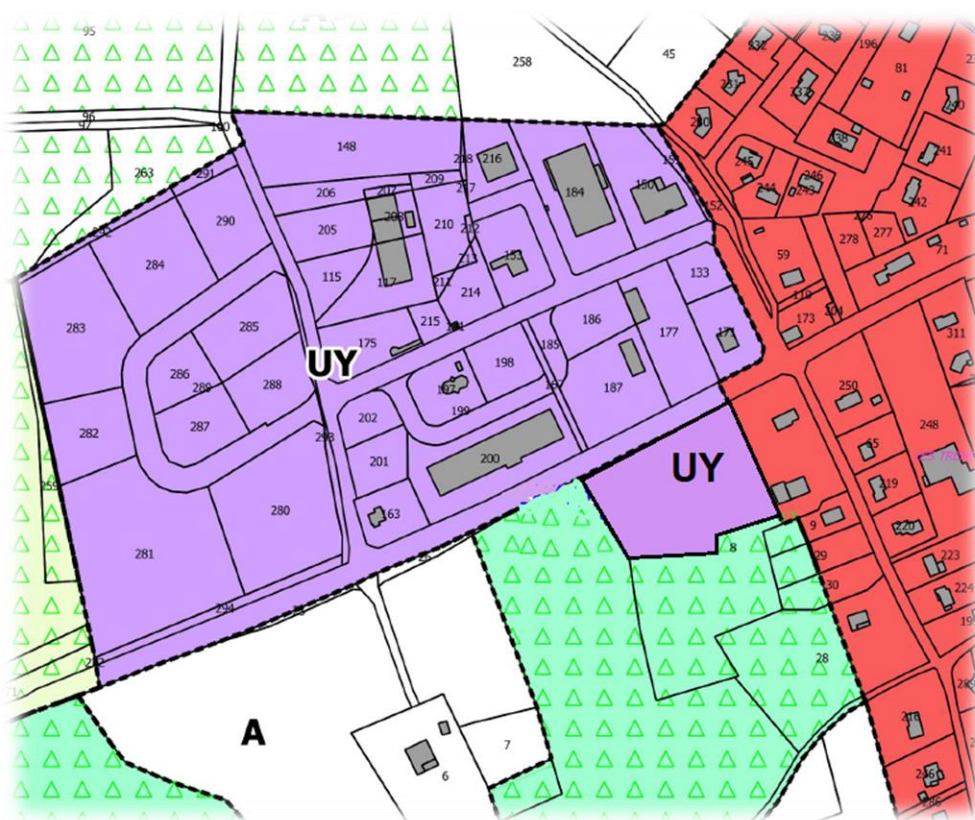
De plus, le classement de cette UE en UY permettant de régir plus strictement les articles suivants :

	Zone UE	Zone UY
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Non Réglementé.	Distance de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dérogations.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non Réglementé.	Implantation en limites ou minimum 3 mètres, sauf dérogations.
Aspect extérieur	Non Réglementé.	Prescriptions sur les volumes, façades, couvertures, clôtures
Performances énergétiques	Autorisées	Autorisées

Stationnement	En fonction du besoin	Nombre de places normées + places deux roues prises en compte
---------------	-----------------------	---

Au regard des objectifs du PADD et de la commune concernée par ce changement de zonage, il est apparu pertinent et nécessaire d'effectuer ce changement de zone.

Plan après modification simplifiée

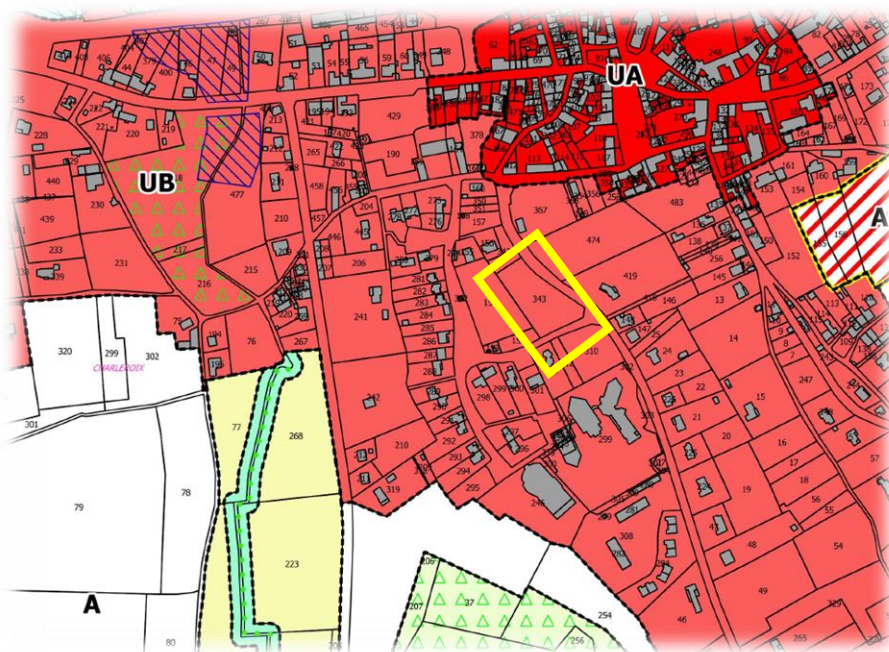


Conclusion : la parcelle WL 27 p actuellement en UE (urbaine à vocation d'équipements publics) deviendrait une parcelle UY (urbaine à vocation économique).

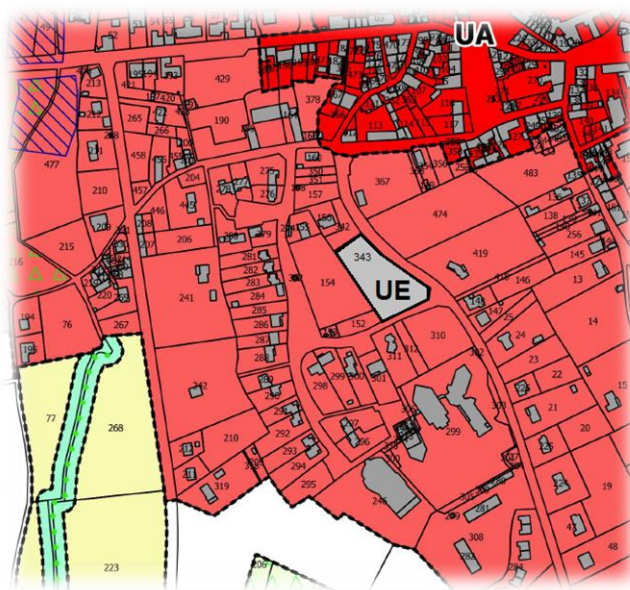
4.3.3 Tocane-Saint-Âpre : Zone UB en UE

La commune de Tocane-Saint-Âpre dispose à ce jour d'une salle des fêtes en centre-bourg. Cependant, sa taille n'est plus adaptée au regard de la population et des besoins et sa localisation engendre des nuisances sonores.

La parcelle AB 343 d'une contenance de 3 525 m², situé dans « Le Bourg Ouest », à côté du collège et à proximité du gymnase semblerait opportune pour y implanter un projet d'intérêt public, ou un équipement public.



Plan après modification simplifiée



Conclusion : la parcelle AB 343 actuellement en UA (urbaine de centre bourg) deviendrait une parcelle UE (urbaine à vocation d'équipements publics).

4.3.4 Verteilac : zone UB en UT

La commune de Verteilac est une commune appartenant aux polarités stratégiques de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, de manière historique ;

Dans l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.4 relatif à la pérennisation et au développement de l'activité touristique, le territoire tend à soutenir l'activité touristique.

Sur les 44 communes membres de la CC du Périgord Ribéracois, deux communes dispose d'une zone UT, zone urbaine correspondant aux secteurs de loisirs et d'hébergement touristique en centre-bourg.

Les deux secteurs sont les suivants :

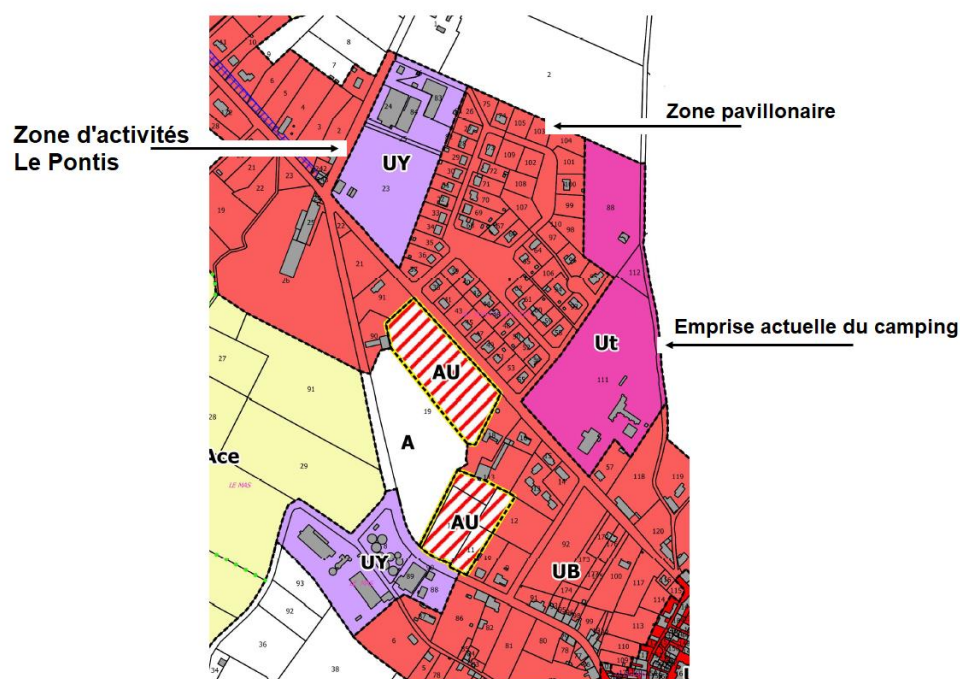
- Douchapt : Village intercommunal de Beauclair – superficie de 65 086 m²,
- Verteillac : Camping – superficie de 41 999 m².

L'objet de la demande de modification porte sur le changement de zonage de parcelles zonées en UB en zone UT, pour permettre l'extension du camping de Verteillac.

Vous trouverez ci-dessous, le plan de zonage de l'emprise actuelle du camping situé sur la commune de Verteillac :

Le Camping se situe à côté d'une zone pavillonnaire existante, en entrée de bourg, et à proximité de la piscine intercommunale qui constitue un réel intérêt et atout majeur pour ce site.

Les équipements de loisirs que ce soit le stade, les terrains de tennis ou la piscine sont inclus dans le zonage UT.



La réalité de l'emprise du camping se restreint actuellement aux parcelles suivantes tel que le démontre la vue aérienne ci-dessous :

- AA 112 d'une contenance de 1 420 m²
- AA 88 d'une contenance de 11 642 m²
 - Représentant une superficie totale de **13 062 m²**

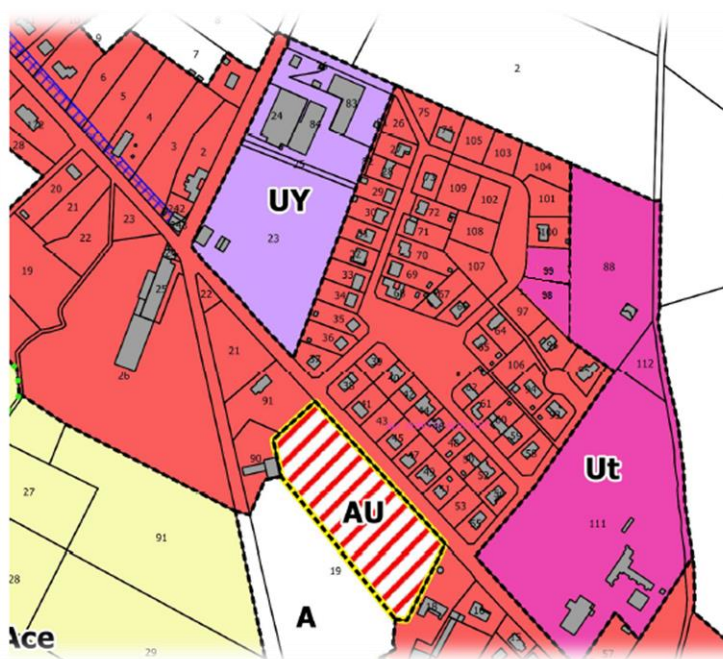


Les parcelles concernées par le changement de zone sont les parcelles suivantes, se situant au lieu-dit « Au Pontis Sud Est » :

- AA 98 d'une contenance de 1 410 m² ;
- AA 99 d'une contenance de 1 157 m² ;
- **Représentant un total de 2 567 m²**

Conclusion : les parcelles AA 98 et 99 actuellement en UB (urbaine à destinée aux centres bourgs anciens de type diffus ou aux quartiers d'extension récente du bourg) deviendraient des parcelles Ut (urbaine à vocation touristique).

Plan après la modification simplifiée

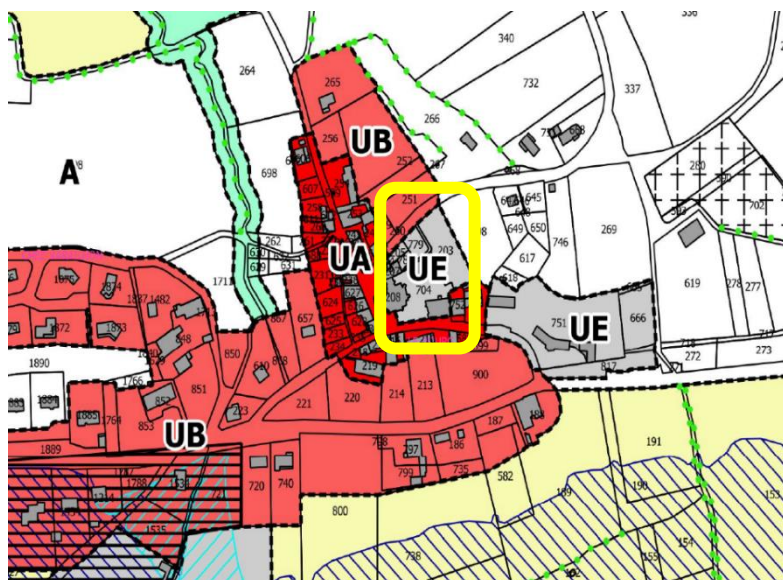


4.3.5 Villeteureix : zone UE en UA

La commune de Villeteureix est une commune de presque 1 000 habitants voisine de la commune centre, Ribérac. Elle dispose de commerces, d'écoles, d'un centre de loisirs et de différents services et entreprises.

En raison de la nature immobilière des parcelles sur la droite, propriété de la commune, les parcelles en centre bourg suivantes ont été zonées en UE :

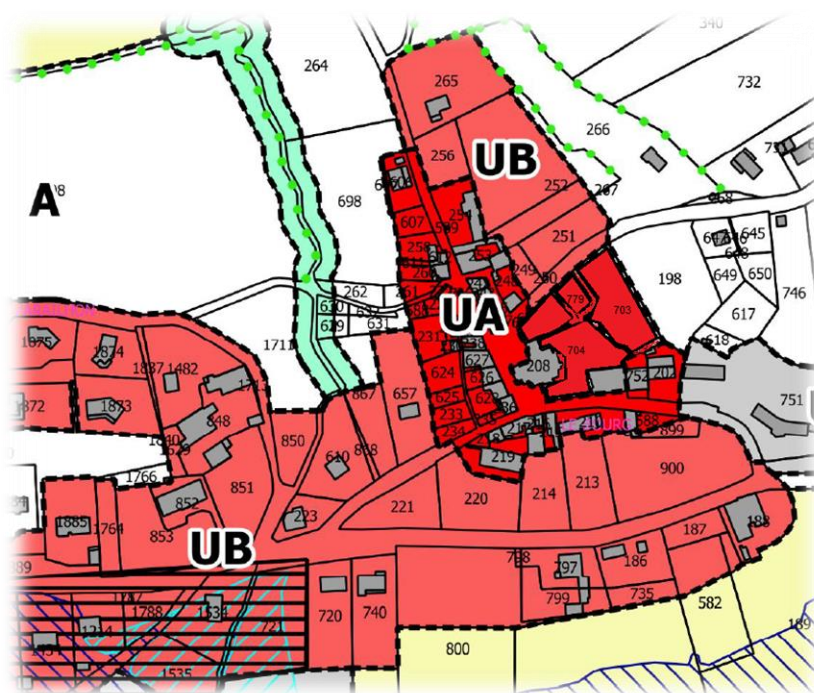
- C 208 d'une superficie de 460 m²
- C 207 d'une superficie de 138 m²
- C 695 d'une superficie de 36 m²
- C 696 d'une superficie de 13 m²
- C 694 d'une superficie de 19 m²
- C 205 d'une superficie de 154 m²
- C 780 d'une superficie de 114 m²
- C 779 d'une superficie de 317 m²
- C 203 d'une superficie de 1 532 m²
- C 704 d'une superficie de 1 902 m²
 - Représentant une contenance globale de **4 685 m²**



La commune souhaite développer le bâtiment communal (actuellement à vocation de services : restaurant, tabac, etc ...). Or, avec le zonage actuel cela ne peut être autorisé car cela ne correspond pas à la destination des usages actuels.

Conclusion : les parcelles susvisées actuellement en UE (urbaine à vocation d'équipements publics) deviendraient des parcelles UA (urbaine dans les centres bourgs anciens denses et patrimoniaux).

Plan après modification simplifiée



4.4 Suppression d'emplacements réservés

Le rapport de présentation du PLUi-H, dans sa Partie C portant sur « l'Explication des choix », fixe à la page 83, les 29 emplacements réservés identifiés pour des projets définis. Le tableau ci-dessous récapitule les différentes réserves :

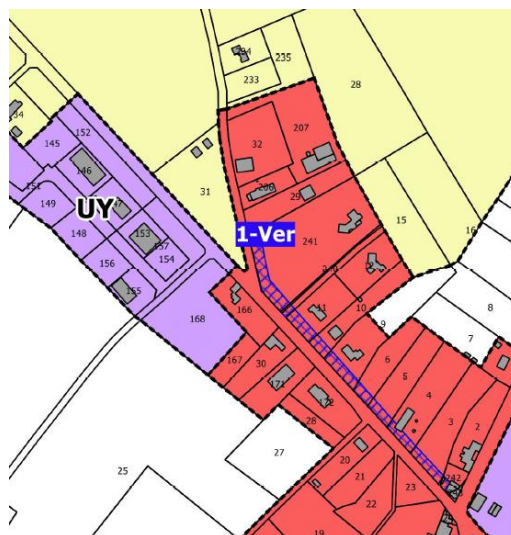
Numéro	Destination	Emprise	Bénéficiaire
1-Bou	Aménagement d'un parking	2390m ²	Commune
1-Cre	Elargissement et aménagement de la voirie	1536 m ²	Commune
2-Cre	Réserve incendie	1968 m ²	Commune
1-Gou	Aménagement d'un parking	1012m ²	Commune
1-Mon	Aménagement d'un atelier municipal	5896 m ²	Commune
1-Pbe	Aménagement d'un parking au terrain de foot	808 m ²	Commune
1-Rib	Chemin rural de la V.C à la R.D 709 rectification à "Engauthier"	7m	Commune
2-Rib	Rue Boniface	10 m	Communauté de commune du Ribérais
3-Rib	Chemin rural de la V.C 201 à la R.D 709	10 m	Commune
4-Rib	Aménagement chemin rural des Pervenches à la Foresterie	7 m	Commune
5-Rib	Giratoire rue Henri CRassat - Avenue Guy de Larigaudie - Rue Jean Moulin- Rue du Four	305 m ²	Département
6-Rib	Voie communale n°210 de la R.D 708 à l'avenue des Acacias	8 m	Communauté de commune du Ribérais-Commune
7-Rib	Chemin communal de Grande Pièce	10m	Commune
8-Rib	Voie communale n°201	8 m	Commune
9-Rib	Chemin rural du "vieux Terradeau" entre la rue André Maurois et la zone 1AU	8 m	Commune
10-Rib	Chemin des Cailloux - pointe du carrefour avec la RD 20	10 m	Communauté de commune du Ribérais
11-Rib	Voie communale n°213 de la rue André Malraux au Ribérais	770 m ²	Commune
12-Rib	Accès au secteur "Toutifaut - Les Combes"	1490 m ²	Commune
13-Rib	Liaison R.D 708 - R.D 13	36425 m ²	Département
14-Rib	Liaison R.D 13 - R.D 709	50 m	Département
15-Rib	Voie de contournement ouest	193 118 m ²	Département
16-Rib	Accès au secteur "chez Bréchou-Ouest"	8 m	Commune
17-Rib	Accès au secteur "chez Bréchou-Ouest"	8 m	Commune
1-Stm	Extension du cimetière	4786 m ²	Commune
1-Stv	Aménagement et élargissement de la voirie	1346 m ²	Commune
1-Toc	Aménagement salle des fêtes	9608 m ²	Commune
2-Toc	Extension du cimetière	3595 m ²	Commune
1-Van	Aménagement de voirie	336 m ²	Commune
1-Ver	Cheminement doux	3614 m ²	Commune

Cependant, au regard des évolutions des projets des bénéficiaires, certains emplacements doivent être supprimés et notamment sur les deux communes ci-dessous : Verteillac et Tocane-Saint-Âpre.

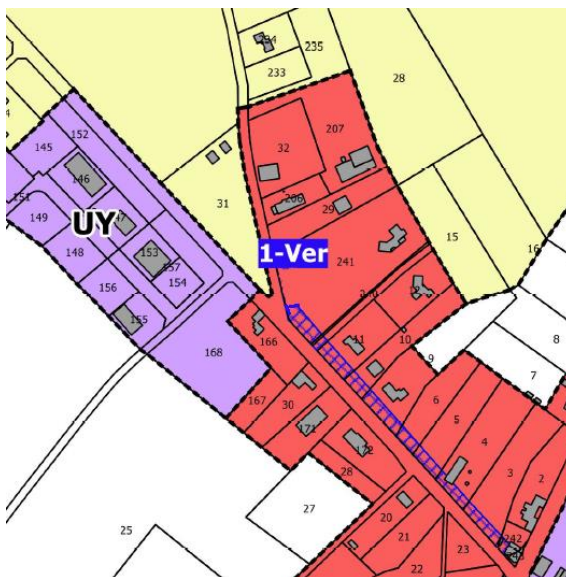
4.4.1 Verteillac : suppression partielle de l'emplacement réservé dénommé 1-Ver

La commune de Verteillac a prévu un cheminement doux afin d'aménager son entrée de bourg. Néanmoins, le dimensionnement exact n'était pas connu lors de l'élaboration du PLUi-H.

Emplacement réservé actuel



Emplacement réservé modifié

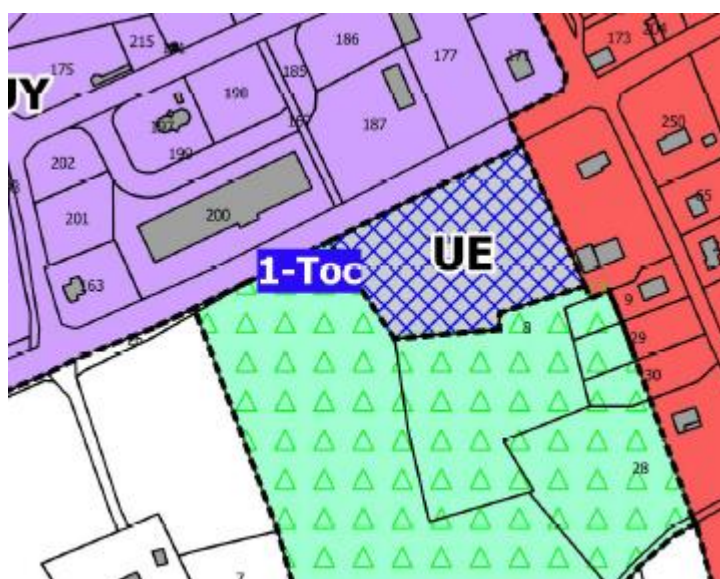


A titre de précision, conformément à la délibération du 26 juillet 2022 du conseil municipal de Verteillac, l'emplacement réservé est supprimé le long de la route des Truffières et maintenu le long de la route des Blanches Terres avec une largeur de 4 mètres.

4.4.2 Tocane-Saint-Âpre : suppression totale de l'emplacement réservé dénommé 1-Toc

L'emplacement réservé est supprimé sur la parcelle visée, puisque le changement de zonage a été opéré.

La création d'un nouvel emplacement réservé pourra faire l'objet d'une modification de droit commun.



4.5 Modification du règlement écrit

Modification des zones Ace et Nce

Suite à l'approbation du PLUi-H, et de l'application du nouveau règlement d'urbanisme, nous nous sommes aperçus qu'un certain nombre de maisons d'habitations se situent en zone Agricole à vocation de Continuités Ecologiques (Ace) ou Naturelle à vocation de Continuités Ecologiques (Nce).

Nous avons fait l'objet d'une expérimentation du CAUE 24, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Dordogne, qui nous a permis d'affiner notre zone agricole et naturel. Cependant, certaines communes, quasiment zonées en totalité par ces zonages spécifiques, se retrouvent avec des hameaux et villages complètement bloqués en termes d'urbanisation.

Dans un souci d'équité territoriale en termes d'urbanisation et de respecter d'une part les enjeux législatifs récemment entrés en vigueur et la préservation de l'environnement, nous souhaitons modifier le règlement des zones Ace et Nce.

Cette modification sera plus contraignante que les constructions autorisées en zone Agricole et Naturelle, mais permettra cependant aux personnes présentes dans les habitations d'envisager une extension ou la construction d'une annexe.

Il est proposé la modification suivante pour le règlement de la zone Ace (cf. règlement modifié en annexe) :

Zone A Page 135 à 136 du règlement	Zone Ace actuelle Page 136	Zone Ace après modification Page 136 modifiée
[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 50 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.	Les extensions sont interdites.	[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6 x 12) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à trois par habitation ;	Les annexes sont interdites.	L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;

	Les nouvelles constructions à destination agricole, limitée à 50 m² maximale d'emprise au sol	Les nouvelles constructions à destination agricole limitée à 1 000 m² maximale d'emprise au sol
--	---	---

Il est proposé la modification suivante pour le règlement de la zone Nce (cf. *règlement modifié en annexe*) :

Zone N Page 149 à 150 du règlement	Zone Nce actuelle Page 152	Zone Nce après modification Page 152 modifiée
[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 50 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.	Les extensions sont interdites.	[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6 x 12) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à trois par habitation ;	Les annexes sont interdites.	L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;

Modification des constructions autorisées en zone UT

La zone UT correspond aux secteurs de loisirs et d'hébergement touristique en centre bourg.

Cet intitulé traduit la volonté de la CCPR de vouloir avec des zones spécifiques aux activités de loisirs et touristiques. Cependant le règlement n'autorise pas la destination « **les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger** ». En interdisant cette catégorie les deux zones UT de notre PLUi-H ne peuvent donc se développer.

Il s'agit plus particulièrement de :

- Camping de Verteillac
- Village vacances de Beauclair.

Nous souhaitons uniquement autorisées les constructions liées à la destination de la zone (cf **Règlement page 88**).

Modification des règles d'implantation autorisées en zone UB

La zone UB dans son article 2-1 relatif à « **Volumétrie et implantation des constructions** » dans son paragraphe portant sur « *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » convient d'être complété conformément à l'article R.111-19 du code de l'urbanisme. Le terme « à la moitié » a été ajouté à la **page 41** du règlement en pièce jointe.

En définitive,

Les modifications n'emportent aucun changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les appuient d'autant plus.

De plus la modification, n'a pour effet ni de diminuer les possibilités de construire dans la zone, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future. Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une des zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette modification simplifiée du PLUi n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne comporte pas de graves risques de nuisances. En outre, cette modification, de par son objet, n'a aucun impact sur les zones Natura 2000 ou la zone inondable identifiée par le Plan de Prévention des Risques et d'Inondation de la commune de Ribérac situées en dehors du périmètre de la parcelle objet de la modification. Plus généralement sur l'environnement, la modification simplifiée n'a aucun impact.

En conclusion, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur et s'inscrit dans le parti d'urbanisme précédemment défini puisqu'elle permet notamment de **réduire d'1,2 hectare** les surfaces constructibles du PLUi de notre territoire. Les modifications des zonages de certaines urbaines sont justifiées par des projets en suspens en raison de l'erreur de zonage. Enfin, concernant les modifications des OAP, celles-ci sont également justifiées par des projets en attente. Le règlement écrit est quant à lui modifié pour permettre au zonage visée de répondre aux mieux à leur destination.

III. Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées consultées sont les suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Dordogne
- Les services de l'État et notamment le Service Planification de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
- Les présidents du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Dordogne
- Le Président du SCOT du Périgord Vert
- Les EPCI limitrophes
 - Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye,
 - Communauté de communes de Dronne et Belle,
 - Communauté de communes Isle Double Landais,
 - Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord
 - Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord
 - Communauté d'agglomération du Grand Périgueux
- Les maires des communes concernés
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne
- La Chambre des Métiers de la Dordogne
- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne
- Unité d'Aménagement de Ribérac
- *L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des SCOT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (= Scot du Périgord Vert susvisé)*
- *Le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLUi : le territoire n'est pas concerné par cette personne publique associée car aucune infrastructure ferroviaire n'est ouverte sur la CCPR*

Le service Aménagement Territorial de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois reste naturellement à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Vous pouvez contacter Madame Marina BALLAM, Responsable du Service Aménagement territorial au 07.89.51.51.31 ou par mail : m.ballam@ccpr24.fr.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SIORAC DE RIBERAC

SOMMAIRE

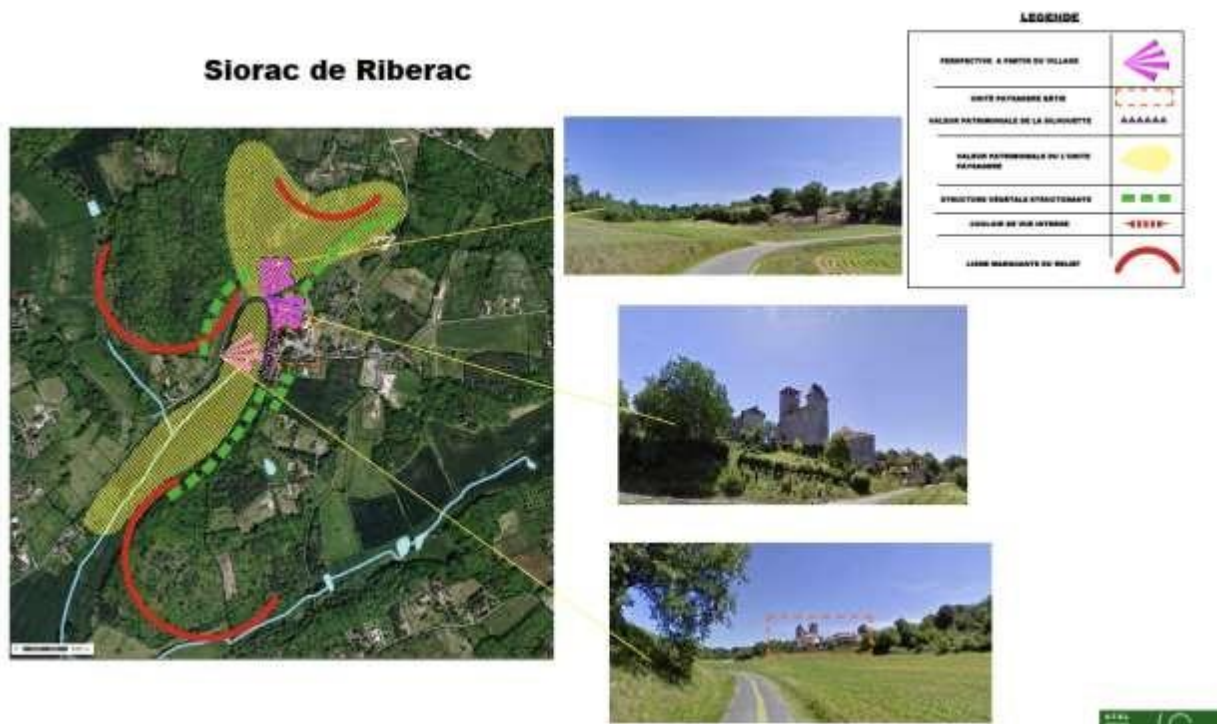
PREAMBULE	1
1. SECTEURS 1 ET 2	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification simplifiée n°2

PREAMBULE



Le site du bourg de Siorac de Ribérac appartient à une zone de paysage de la Double dans un contexte complexe très vallonné et forestier.

Le bourg est aussi bien marqué par des structures bocagères résiduelles au Sud, des zones naturelles sensibles et de beaux points de vue le long des lignes de crêtes.



1. SECTEURS 1 ET 2

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur 1 est localisé à l'écart du bourg, au lieudit « le Terme rouge ». Le secteur 2 est situé au bourg de Siorac, en face du cimetière.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

La zone Est (secteur 1) sera aménagée en continuité de l'existant en appui sur la végétation existante.

La zone Ouest (secteur 2) permettra de « couturer » l'existant assez disparate.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Paysage et densité

- Insertion paysagère respectant les caractères du bourg et notamment les orientations des parcelles.
- Densité 6 à 8 logements par hectare.
- Secteur 2 : une implantation en limite de la voie à créer sera privilégiée de façon à respecter les implantations historiques du bourg.
- Situé au sein d'un paysage agricole ouvert, le secteur 1 devra être structuré et planté. La limite Sud entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales.

Accès et dessertes

- L'accès du secteur 1 se fera à partir d'une voie unique, de voies secondaires bordées de cheminements pour les piétons qui permettront de desservir les lots.
- L'accès du secteur 2 se fera avec une voie unique et une seule connexion sur la voirie existante.
Nouvelle rédaction : l'accès du secteur 2 se fera par deux accès, et/ou d'éventuelles voies secondaires.
- Les espaces verts existants seront intégrés dans les tracés.
- Les nouvelles structures végétales en périphérie permettront les transitions avec l'existant et éventuellement d'accueillir les circulations douces.

1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

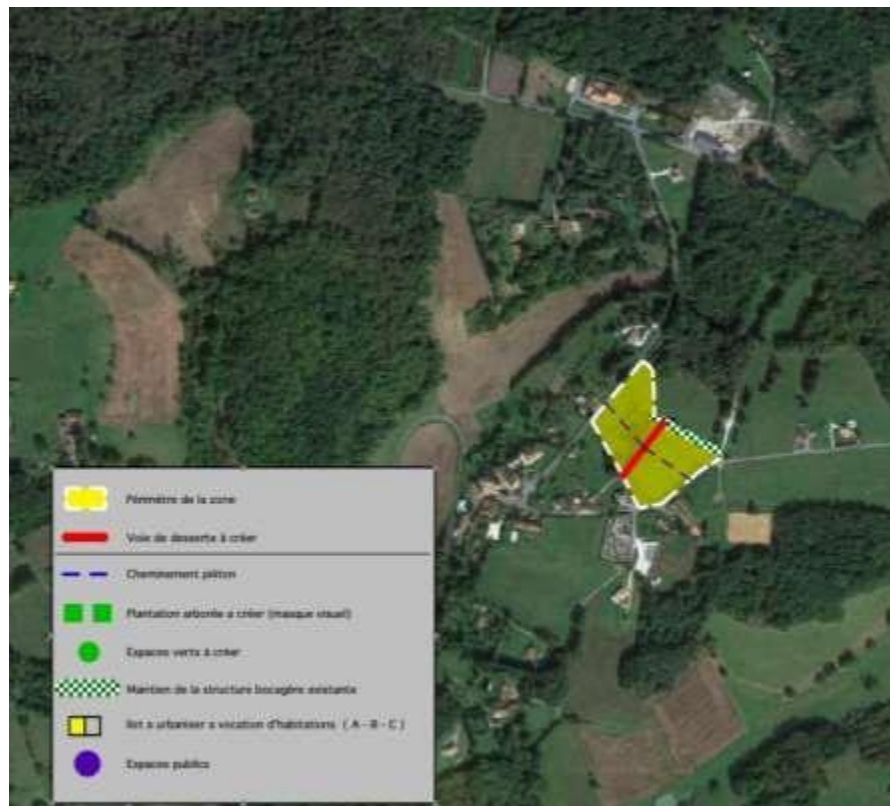
Chaque secteur (1, 2) à urbaniser sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement. Chaque secteur pourra être aménagé en une ou plusieurs tranches.



Secteur 1 : aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Modification simplifiée n°2

**Secteur 2 : aménagement****Secteur 2 : aménagement
(nouveau)**



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE BOURG DU BOST

SOMMAIRE

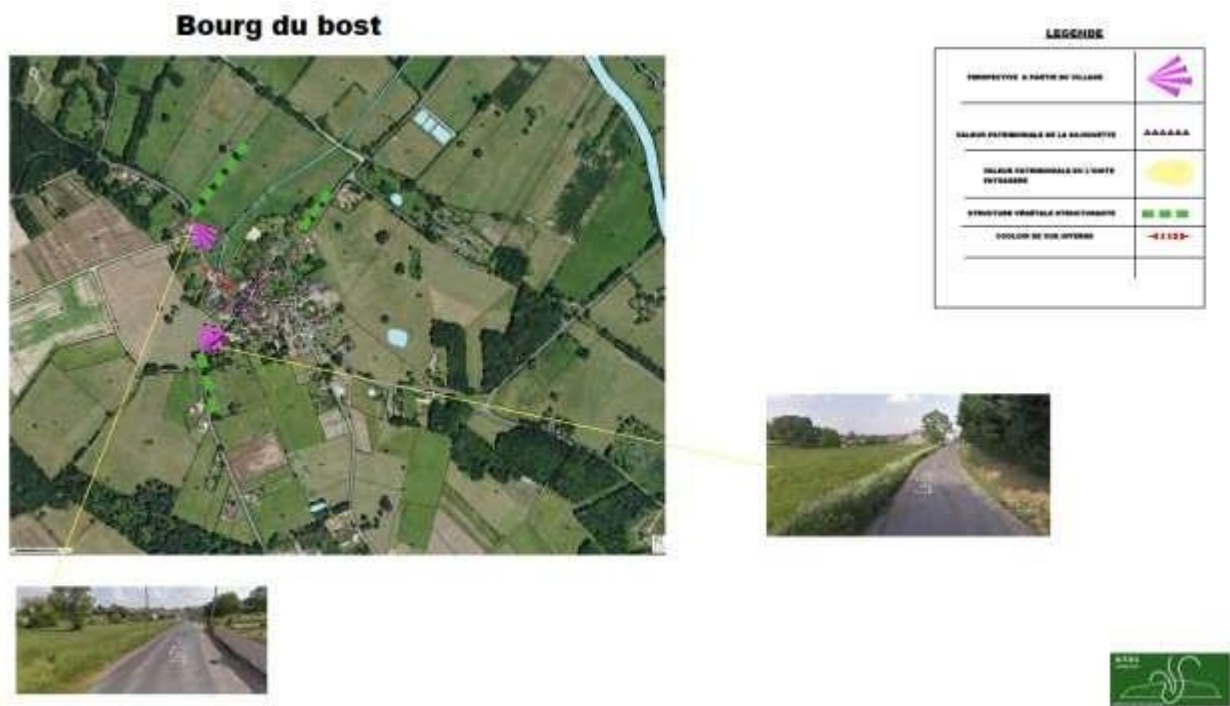
PREAMBULE	1
1. SECTEURS 1, 2 ET 3	3
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	3
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	3
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification Simplifiée n°2

PREAMBULE



Le site du bourg de BOURG DU BOST appartient à une unité paysagère du paysage mosaïque entre deux paysages marqués par les cours d'eau.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification Simplifiée n°2



1. SECTEURS 1, 2 ET 3

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Les secteurs 1 et 2 viennent s'appuyer sur le bourg historique. Le secteur 1 prolonge l'urbanisation le long de la RD100E1 tandis que le secteur 2 est directement lié au bourg historique par une voie d'accès.

Le secteur 3 est **une extension** du lotissement récent (en cours de commercialisation), situé à quelques centaines de mètres au Sud du bourg.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le secteur 1 s'appuie sur la RD100 qui constituera l'accès principal. Des habitations existantes forment les deux extrémités du secteur ; une urbanisation à long terme vers le sud sera possible si un accès est créé au sein du secteur 1.

L'objectif du secteur 2 est d'ancrer l'urbanisation en lien direct avec le bourg historique ; là aussi, une urbanisation à long terme vers le Sud sera possible.

L'urbanisation du secteur 3 est une extension du lotissement, en épaisseur de ce dernier ; une implantation urbaine et un traitement architectural similaires au lotissement existant permettront d'assurer la cohérence de l'aménagement.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Paysage et densité

- Insertion paysagère respectant les caractères du bourg et notamment les orientations des parcelles.
- Situé au sein d'un paysage agricole ouvert, le secteur devra être structuré et planté. La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales.
- Densité 6 à 8 logements par hectare.

Accès et dessertes

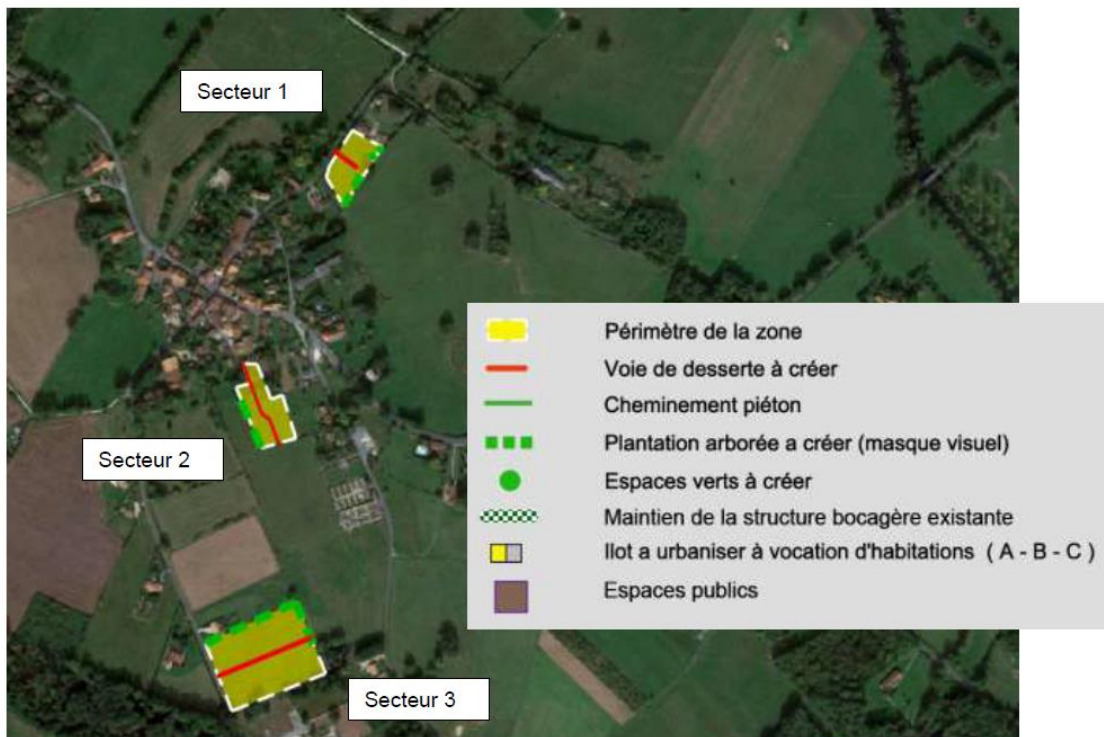
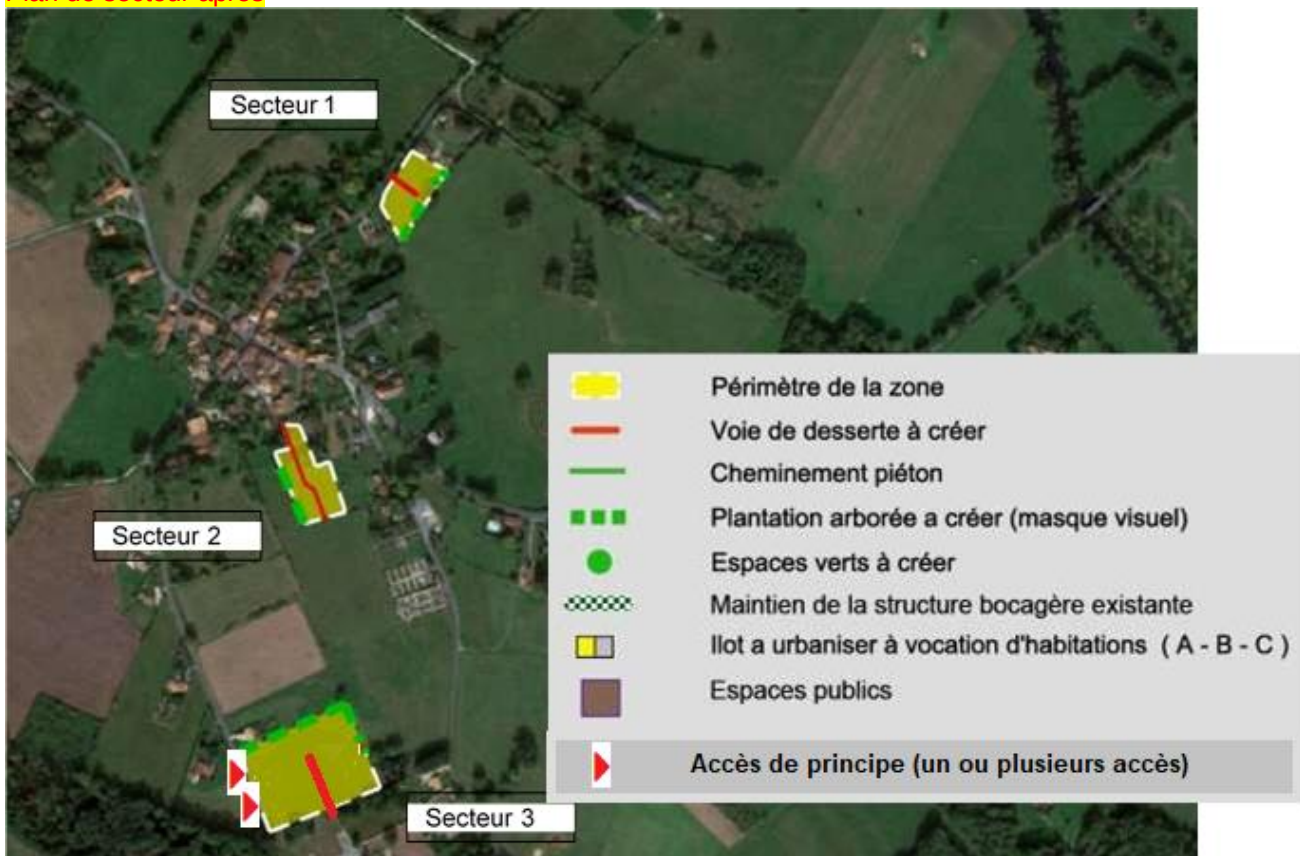
- Sur les trois secteurs, l'accès se fera à partir d'une voie unique.
- **Nouvelle rédaction**
- Sur les secteurs 1 et 2, l'accès se fera à partir d'une voie unique.
- Sur le secteur 3, l'accès se fera principalement par une voie en liaison avec le lotissement existant et par ou un ou des accès sur la voirie départementale (sous réserve favorable de l'avis du service gestionnaire de la voirie)
- Ajout suite à PPA - L'accès prévu sur la RD100 sera autorisé sous réserve du déplacement de la limite d'agglomération afin d'intégrer la zone concernée dès son urbanisation.

1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone Sud (secteur 3) à urbaniser sera aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être découpée en tranches.

Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.

Les deux zones Nord (secteurs 1 et 2) seront aménagées au fur et à mesure du développement urbain.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION****Modification Simplifiée n°2****Plan de secteur avant****Plan de secteur après**



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINT VINCENT DE
CONNEZAC

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. SECTEURS 1 ET 2	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Modification simplifiée n°2

PREAMBULE



Le site du bourg de Saint Vincent de Connezac appartient à une zone de paysage « mosaïque » vers le Nord du territoire avec une structure bocagère très prégnante sur le paysage du secteur.

1. SECTEURS 1 ET 2

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur 1 s'implante au Sud-Ouest du bourg, en continuité immédiate d'un lotissement récent (lotissement Quinsac). L'objectif de l'aménagement est une continuité du lotissement Quinsac, tout en maintenant de vastes espaces verts et arborés au niveau du boisement existant au Sud-Ouest.

Le secteur 2 est situé à l'opposé du secteur 1, au Nord-Est du bourg, le long de la RD109.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement du secteur 1 est de structurer le développement urbain qui s'est réalisé jusqu'ici au coup par coup ; une voirie transversale Est-Ouest permettra ainsi de relier le secteur aux voies existantes tout en permettant une implantation des constructions cohérente par rapport à cet axe viaire.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité et paysage

- Secteur 1 : le boisement situé au Sud-Ouest du secteur sera conservé et mis en valeur sous la forme d'un vaste espace vert ; des aires de jeux et des cheminements piétons viendront agrémenter ce lieu de promenade ; l'alignement d'arbres situé en limite Ouest sera conservé.
- Densité 6 à 8 logements par hectare

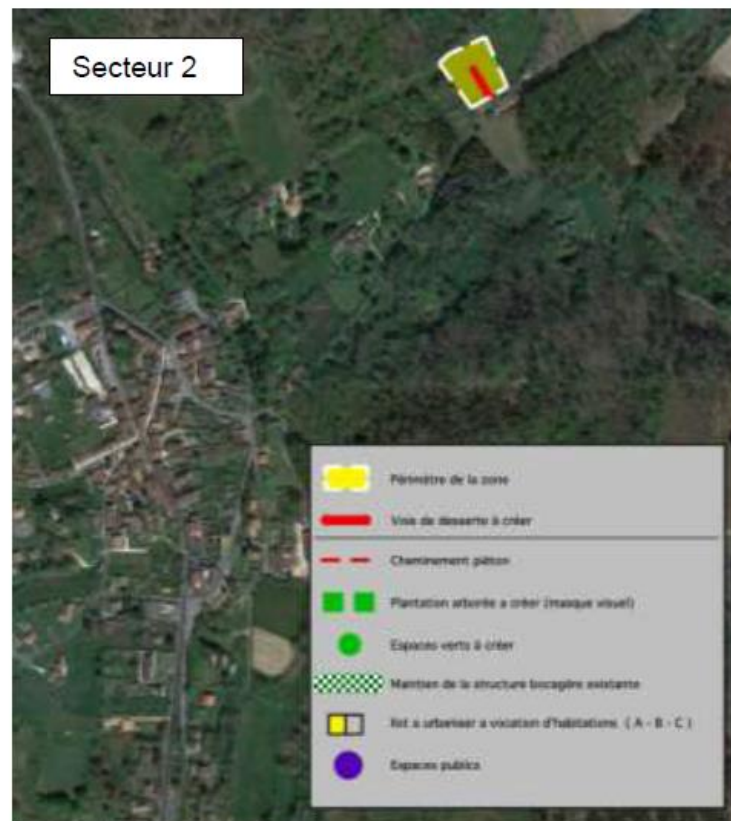
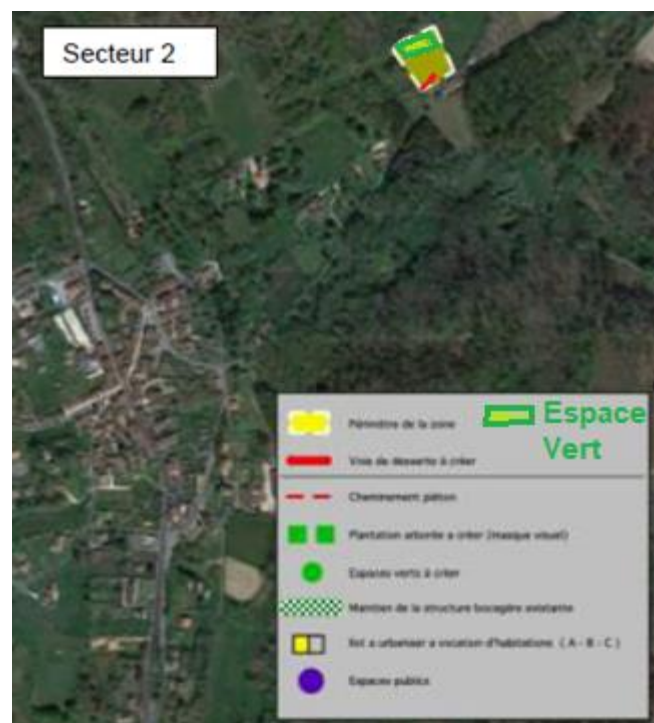
Accès et dessertes

- Secteur 1 : une voirie transversale viendra constituer la colonne vertébrale du secteur et relier les deux voies existantes au Nord et au Sud (D41E1 et D44). Un espace public central (place, aire de jeu, lieu de rencontre, etc.) permettra de structurer le secteur d'aménagement.
- Secteur : accès direct depuis la route départementale
- Nouvelle Rédaction
- Secteur 2 : accès depuis la route communale

1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque secteur (1, 2) sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque secteur pourra être aménagé en une ou plusieurs tranches.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION****Modification simplifiée n°2**

Secteur 2 avant**Secteur 2 après**



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LISLE

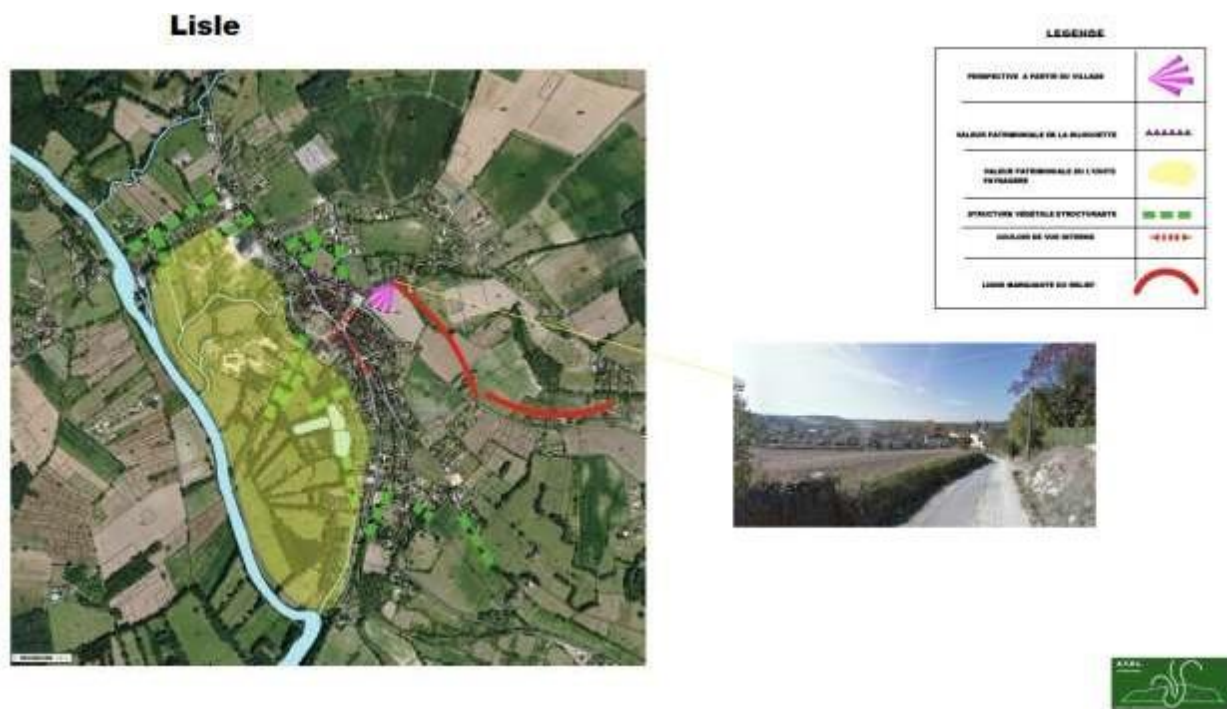
SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. SECTEURS 1, 2 ET 3	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DES TROIS SECTEURS	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE



Le site du bourg de Lisle appartient à une zone de sensibilités visuelles importantes vers l'Ouest avec une structure bocagère liée au cours d'eau bien conservée.

C'est un espace relativement fractionné avec quelques points de vue sur le bourg au niveau des lignes de crêtes.



1. SECTEURS 1, 2 ET 3

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DES TROIS SECTEURS

Le secteur 1 est stratégique, il se situe à proximité immédiate du bourg, en face du cimetière, dans un vaste secteur déjà urbanisé. Il est en légère pente Nord-Est Sud-Ouest. L'ancrage viaire (voirie, cheminements piétons) permettra le développement urbain cohérent de ce secteur.

Le secteur 2 est plus éloigné du centre, mais il est lui aussi compris dans une enveloppe urbaine existante.

Le secteur 3 jouxte le centre historique de Lisle.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'insertion des zones construites est à recentrer en appui au plus proche de l'existant en limitant les vis à vis avec l'apport de nouvelles lisières végétales et la protection des structures végétales existantes.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Paysage et densité

- Insertion paysagère respectant les caractères du bourg et notamment les orientations des parcelles.
- Densité 6 à 8 logements par hectare.

Accès et dessertes

- L'accès du secteur 1 se fera à partir d'une voie unique connectée en bouclage aux deux voies existantes et séparant deux unités d'aménagement, des voies secondaires bordées de cheminements pour les piétons et qui permettront de desservir les lots à partir d'une placette centrale.
- Nouvelle rédaction : en raison de l'urbanisation existante (déclaration préalable DP024 243 19 R0023 délivrée le 13/01/2020), Les accès seront au nombre de trois au nord, le long de la route communale et un accès au sud est autorisé car existant pour desservir un lot (cf Plan de découpage de la DP ci-dessous).
- Ajout suite à PPA : La desserte du secteur 1 pourra être effectué via la RD 79 uniquement pour les lots libres. Le reste du secteur sera desservi par la voie communale.
- Un cheminement piéton est maintenu pour permettre une circulation des habitants du lotissement.
- Les accès des secteurs 2 et 3 se feront avec une voie unique et une seule connexion sur la voirie existante.
- Les nouvelles structures végétales en périphérie permettront les transitions avec l'existant et éventuellement d'accueillir les circulations douces.

1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque secteur (1, 2, 3, ...) sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque secteur pourra être aménagé en une ou plusieurs tranches.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Détail de l'OAP du secteur 1*

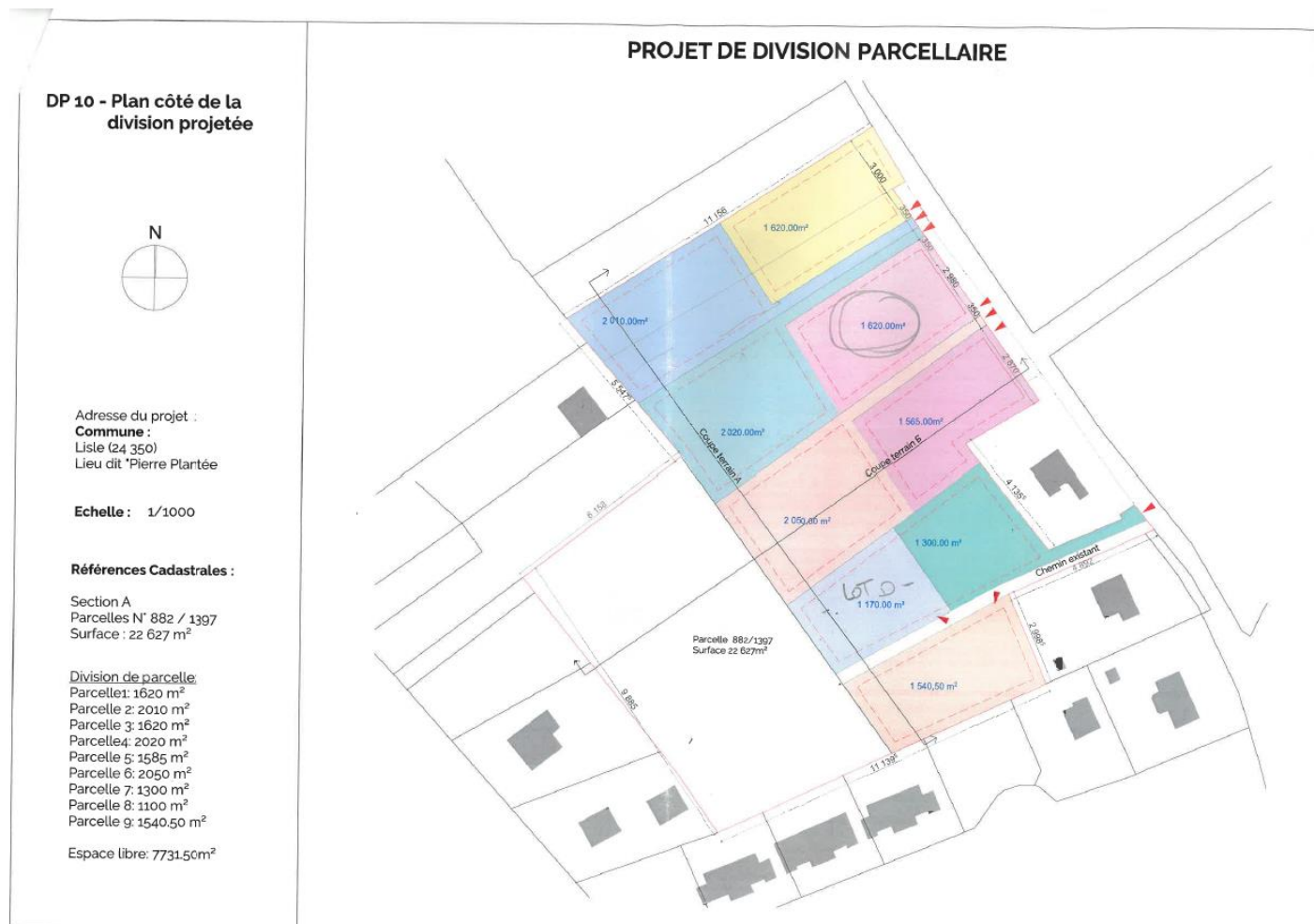
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Nouveau Secteur 1

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Plan de découpage de la DP02424319R0023 délivrée le 13/01/2020



Pour information, la quasi-totalité des lots font l'objet d'un permis de construire délivrés.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24



OAP ECONOMIQUES

SOMMAIRE

1.	RIBERAC : SECTEUR INTERMARCHÉ NORD	2
1.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
2.	RIBERAC : ENTREE SUD	4
2.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	4
2.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
3.	VILLETOUREIX : LA BORIE	6
3.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	6
3.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
4.	VILLETOUREIX : ROUTE DE PERIGUEUX	8
4.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
4.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification simplifiée n°2

Le PLUi-H prévoit certaines extensions des zones d'activités existantes. Les OAP liées à ces extensions sont présentées dans ce document.

1. RIBERAC : SECTEUR INTERMARCHE NORD

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur est situé de l'autre côté de la RD709 par rapport au secteur « Intermarché Sud ».



Fig. 1. Photo du site

1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès à la zone se fera par la RD709, au plus près de l'accès Sud existant.

Nouvelle version : L'accès à la zone se fera par la RD 709, par l'accès existant au Sud ou par l'autre accès matérialisé sur le plan de l'OAP (positionnement approximatif).

Ajout suite à PPA : Le secteur est situé en agglomération. Les accès existants desserviront via le tourne à gauche existant. Le marquage du tourne à gauche devra être repris. Le panneau VEDIAUD devra être déplacé afin de ne pas constituer un masque de visibilité. Un panneau STOP et le marquage au sol correspondant devront être prévus au débouché de l'accès sur la RD 709.

L'aménagement respectera les courbes de niveau du terrain naturel, en particulier :

- La voirie interne à la zone sera principalement parallèle à ces courbes de niveau,
- La plus grande longueur des bâtiments sera positionnée en parallèle de ces courbes de niveaux.

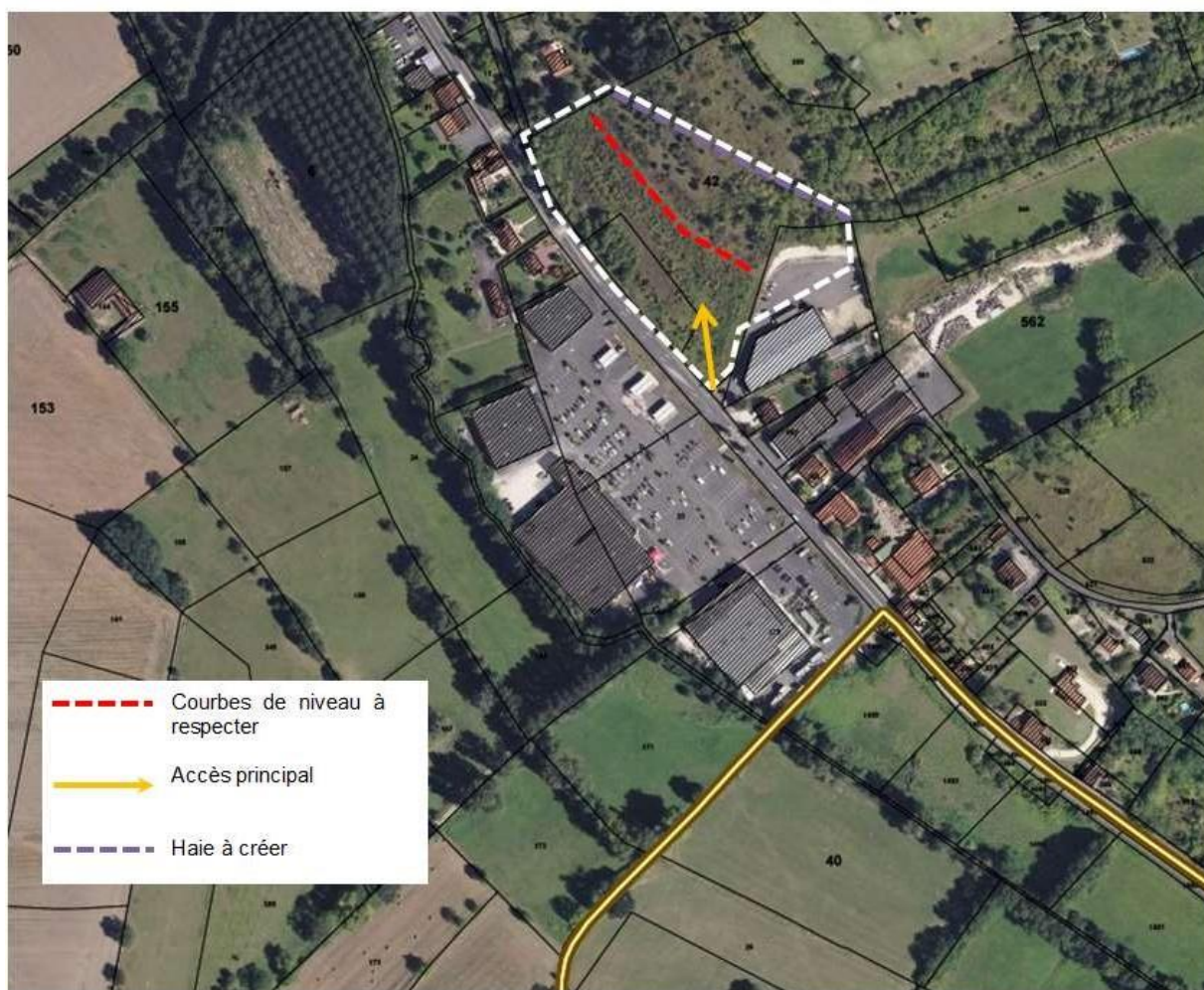
Une haie viendra s'implanter en limite Nord de la zone de façon à limiter l'impact paysager de la zone.

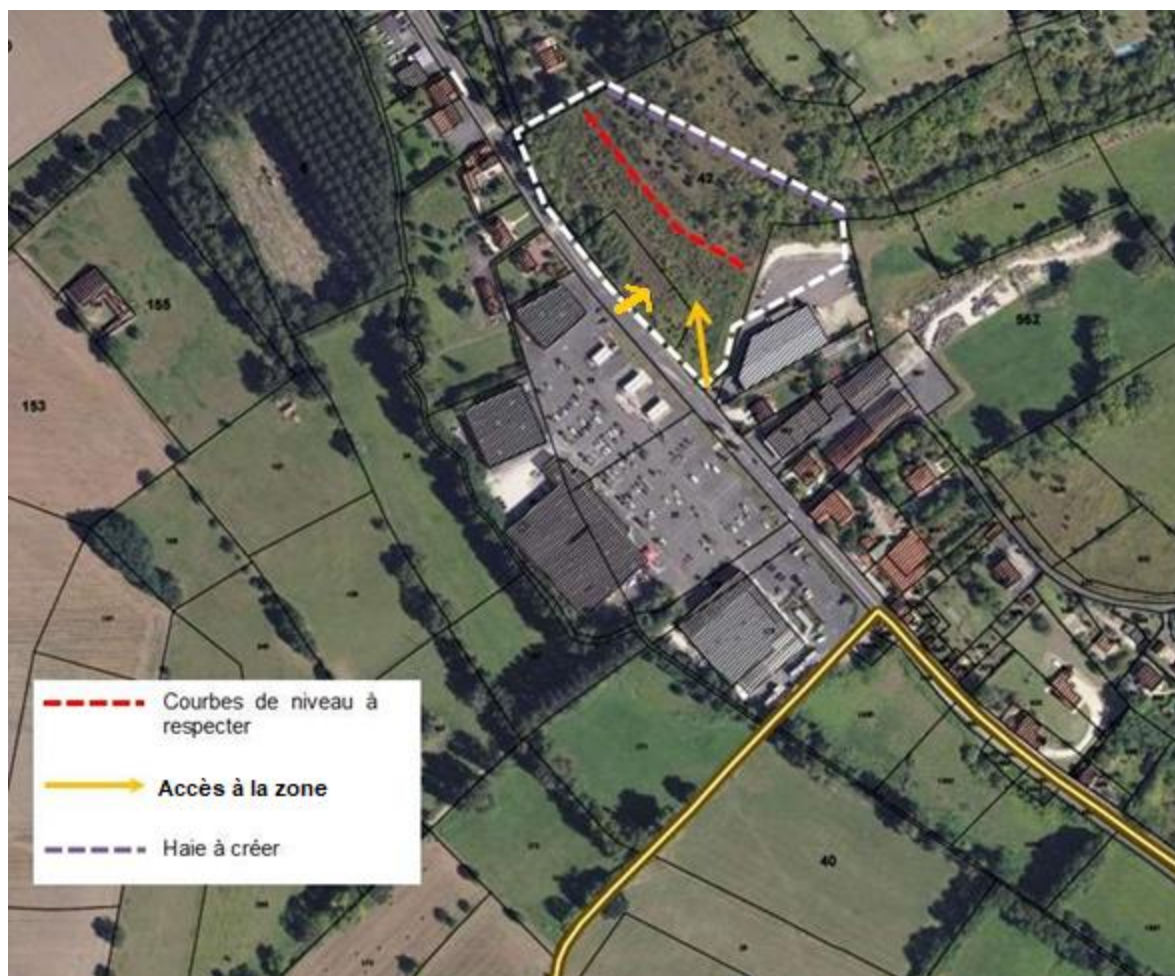
L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces communs.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements et aires de manœuvre et de stockage seront principalement aménagés avec des revêtements drainants.

Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur Intermarché Nord

AVANT



APRES

2. RIBERAC : ENTREE SUD

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur est situé au Nord de la rocade Sud de Ribérac, peu après le carrefour giratoire et avant les équipements sportifs de la ville.



Fig. 3. Photo du secteur depuis le carrefour giratoire

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès à la zone se fera de façon prioritaire par le carrefour giratoire.

L'intégration paysagère sera assurée par le maintien de la végétation.

L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces communs.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements et aires de manœuvre et de stockage seront principalement aménagés avec des revêtements drainants.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur « entrée Sud » à Ribérac

Après modifications suite à avis PPA



3. VILLETOUREIX : LA BORIE

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur constitue une extension de la zone d'activités existante, à l'Ouest de la zone de part et d'autre de la RD709.



Fig. 5. Le secteur vu depuis la RD709 en direction de Villeteureix

3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur Sud se fera de façon prioritaire par la RD 709 au niveau de la route communale qui se dirige vers le Sud (cf plan). Les accès vers l'Ouest et vers l'Est de la zone seront mutualisés. L'accès au secteur Nord se fera depuis le Chemin « Chez Thuilet ».

Nouvelle version : L'accès au secteur Sud se fera de façon prioritaire par la RD709 (cf. plan). Les accès vers l'Ouest et vers l'Est de la zone seront mutualisés. L'accès au secteur Nord se fera depuis le chemin « Chez Thuilet ».

Complément suite à avis PPA : La zone est située en bordure de la RD 709, La partie de la zone située à l'Ouest du chemin rural pourra être desservie par ledit chemin. Son débouché sur la RD devra être décalé d'environ 20 mètres à l'Ouest et deux arbres masquant la visibilité côté droit devront être supprimés. La connexion des accès au chemin rural devra être située à 30 mètres minimum de l'intersection Chemin rural/RD.

La partie Sud de la zone pourra être desservie par un accès à positionner en face des établissements Chambon.

En fonction de la nature et de l'intensité du trafic généré par les futures activités, un aménagement de sécurité pourra être exigé afin de sécuriser les accès. Les emprises éventuellement nécessaires devront alors être réservées pour la réalisation des aménagements routiers.

Il est à noter la présence d'un aqueduc desservant les eaux pluviales issues des fonds supérieurs sur la parcelle E1007.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PERIGORD RIBERACOIS**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION****Modification simplifiée n°2**

L'intégration paysagère sera assurée par le maintien de la végétation existante sur les haies identifiées, complétée par la plantation d'une haie champêtre en limite de zone, assurant la transition avec les paysages agricoles (haie composée d'arbustes d'essences locales).

Des plantations d'arbres d'essences locales accompagneront les voiries et les espaces communs. On privilégiera des bas-côtés enherbés, la création de fossés, la mise en œuvre de bordures basses et les clôtures légères afin de limiter les références urbaines, au profit d'une image champêtre.

L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces communs. Un recul des constructions de 6 à 10 mètres sera respecté par rapport à la zone inondable identifiée.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements et aires de manœuvre et de stockage seront principalement aménagés avec des revêtements drainants.

Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Nouvelle version Le secteur sera soumis à l'installation à un assainissement individuel.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Nouvelle version : Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.

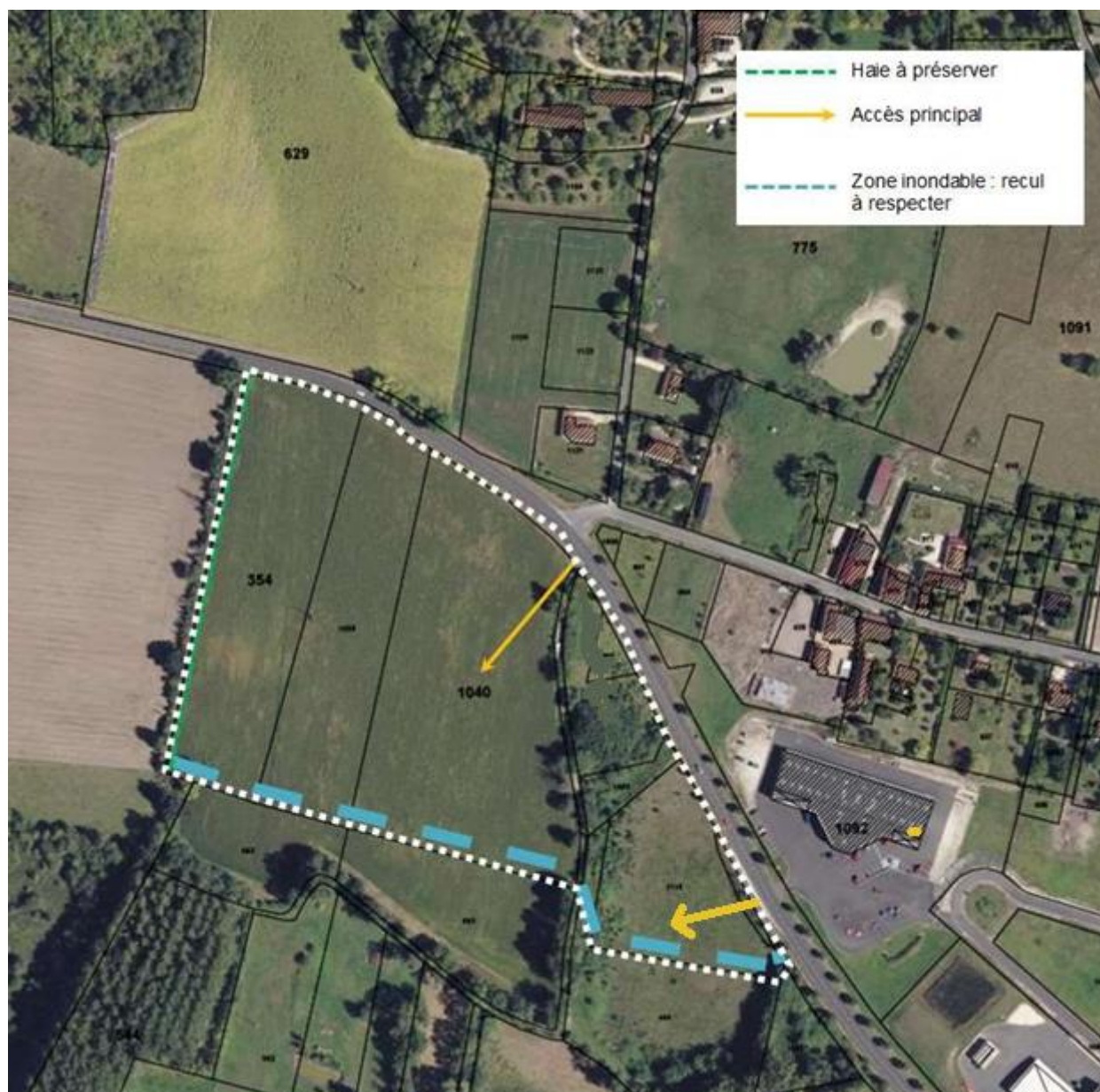
AVANT

Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur La Borie

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification simplifiée n°2

APRES**Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur La Borie**

4. VILLETUREIX : ROUTE DE PERIGUEUX

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur constitue une extension de la zone d'activités existante, route de Périgueux (RD99) en direction de Villeteureix.



Fig. 7. Le secteur vu depuis la route de Périgueux en direction de la Borie

4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur Sud se fera de façon prioritaire par la RD99.

L'intégration paysagère sera assurée par le maintien de la végétation existante sur les haies identifiées, complétée par la plantation d'une haie champêtre en limite de zone, assurant la transition avec les paysages agricoles (haie composée d'arbustes d'essences locales).

Des plantations d'arbres d'essences locales accompagneront les voiries et les espaces communs. On privilégiera des bas-côtés enherbés, la création de fossés, la mise en œuvre de bordures basses et les clôtures légères afin de limiter les références urbaines, au profit d'une image champêtre.

L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces communs. Un recul des constructions de 6 à 10 mètres sera respecté par rapport à la zone inondable identifiée.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements et aires de manœuvre et de stockage seront principalement aménagés avec des revêtements drainants.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

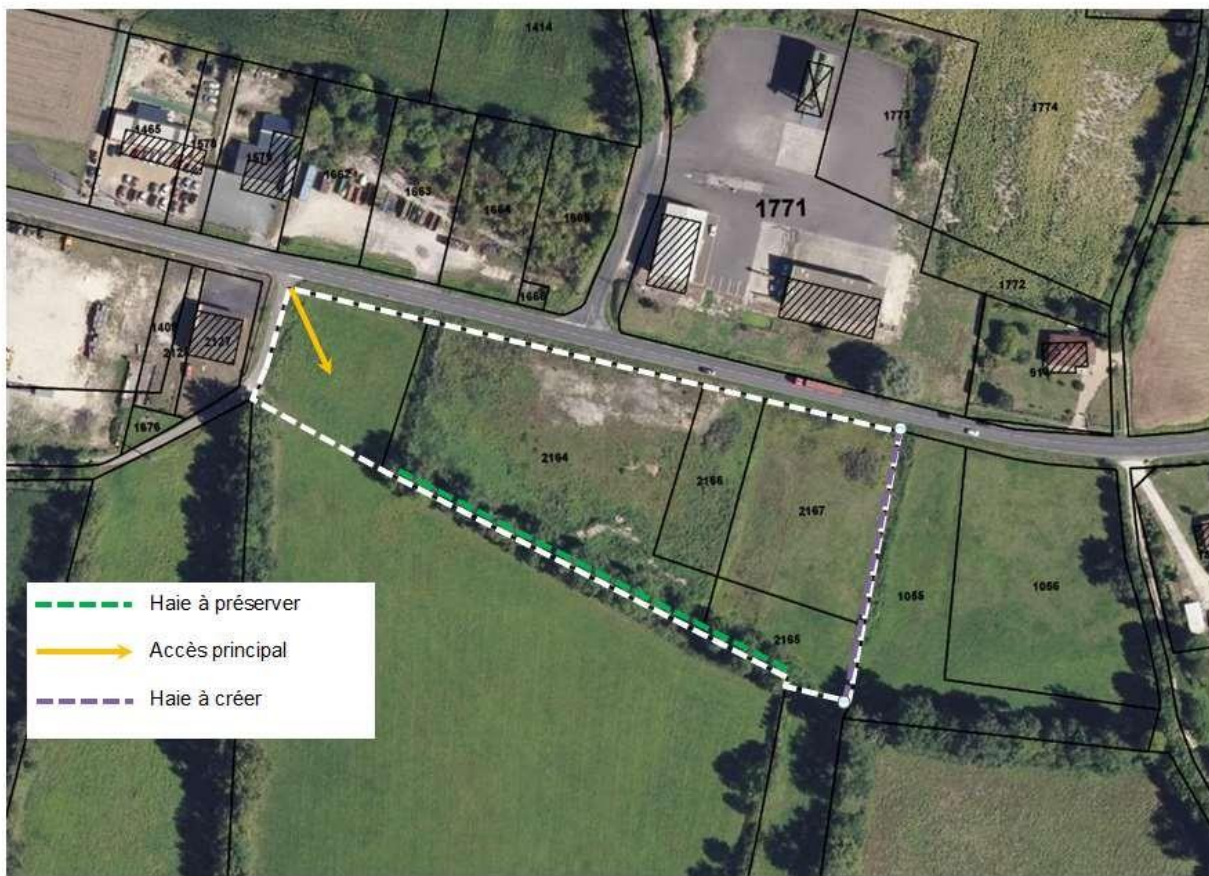


Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur « Route de Périgueux »



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 4 : REGLEMENT

Modification simplifiée n°2

ARTELIA REGION SUD-OUEST

Agence de PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

CS 8011

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



DATE : OCTOBRE 2021

REF : 4 36 0727

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DU PERIGORD RIBERACOIS

PIECE 4.A : REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST

Agence de PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

CS 8011

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



SOMMAIRE

Lexique	1
Titre I. Dispositions générales	11
Titre II. Dispositions applicables à chaque zone	17
Zones UA	19
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 21
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère	24
Section 3	Equipements et réseaux 32
Zones UB	35
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 37
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère	40
Section 3	Equipements et réseaux 49
Zones UC	51
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 53
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère	56
Section 3	Equipements et réseaux 64
Zones UE	67
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 69
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère	72
Section 3	Equipements et réseaux 74

Zones UI	77
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 79
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 81
Section 3	Equipements et réseaux 83
Zones Ut	85
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 87
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 89
Section 3	Equipements et réseaux 91
Zones UY	93
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 95
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 98
Section 3	Equipements et réseaux 102
Zones AU	105
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 107
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 110
Section 3	Equipements et réseaux 119
Zones AUY	121
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 123
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 126
Section 3	Equipements et réseaux 131
Zones A, Ace, Ap	133

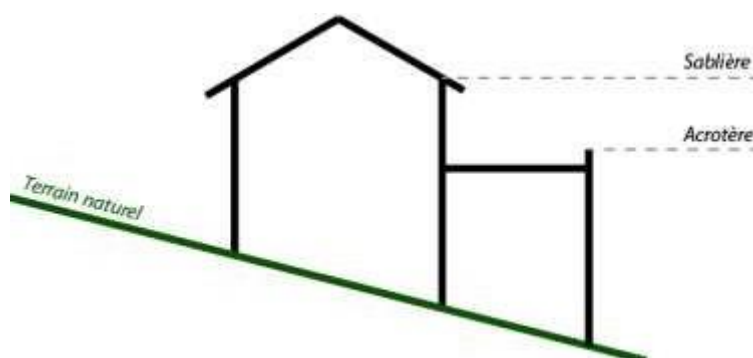
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _	135
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	138
Section 3	Equipements et réseaux	145
Zones N		147
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _	149
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
Section 3	Equipements et réseaux	159

LEXIQUE

Ce lexique a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement pour en faciliter la compréhension.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

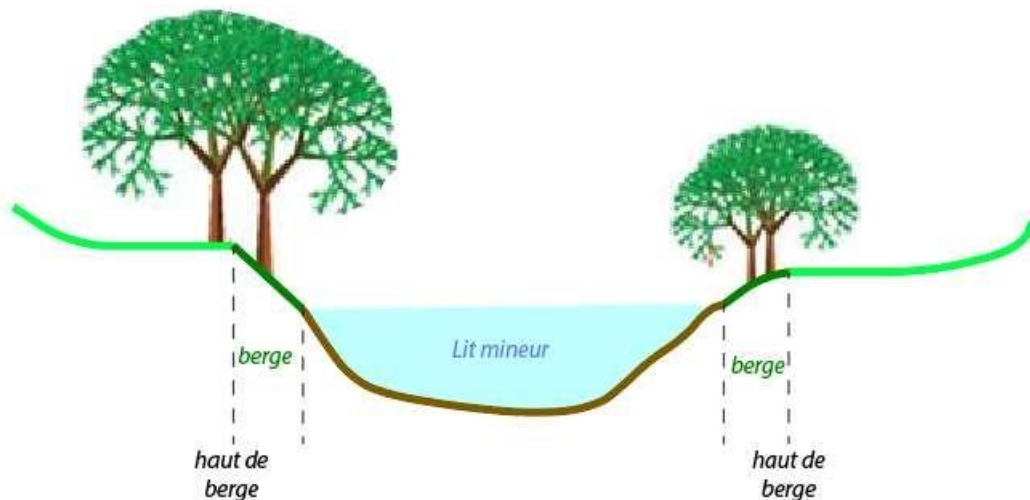


Affouillement : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge : Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination : il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, 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 achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLUi. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Croupette : petit versant de toit triangulaire qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité mais qui ne descend pas aussi bas que ceux-ci, contrairement à la croupe.



Exemple de croupette

Débord de Toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Espace de pleine terre : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations (sauf ouvrages de rétention des eaux pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Espaces libres : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

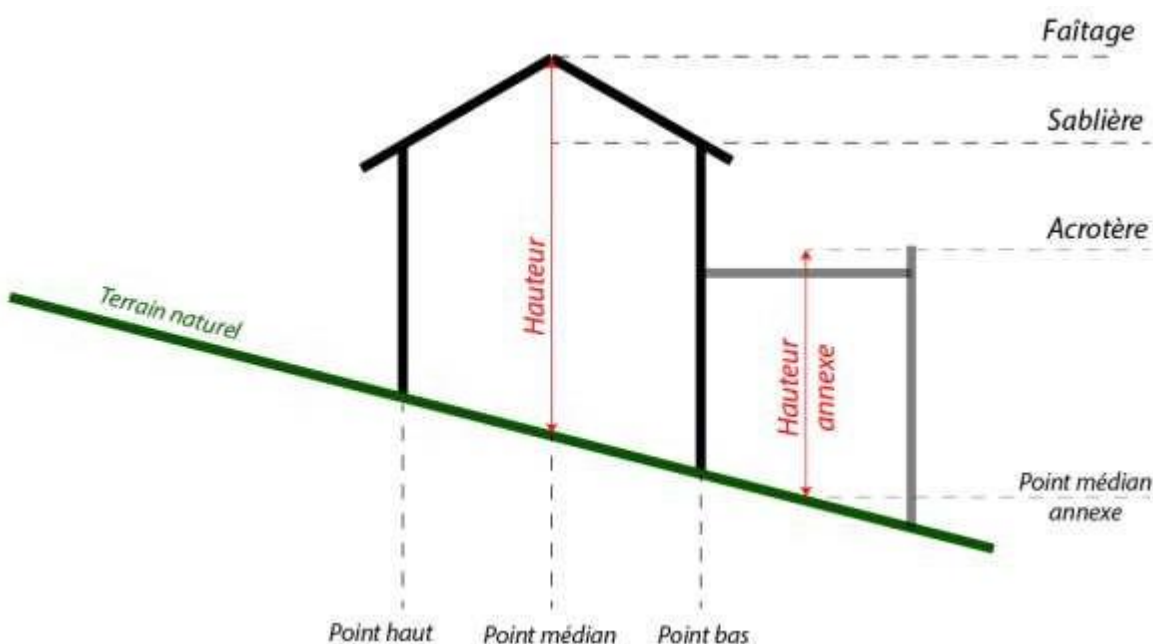
Exhaussement (Remblais) : Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique 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.

Haie mélangée : Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

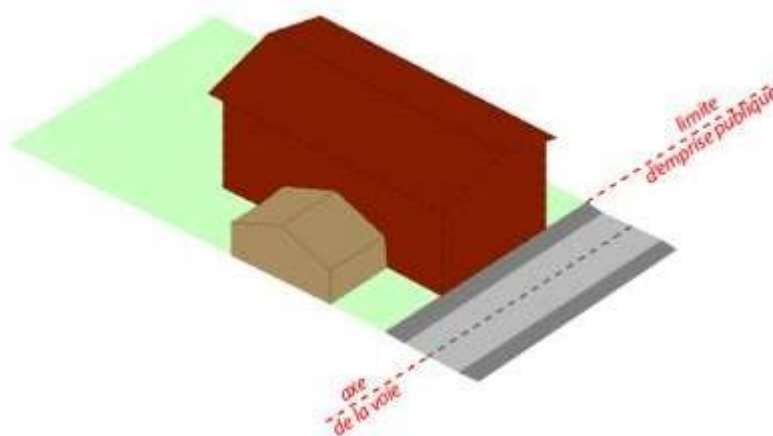
Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le point haut à prendre comme référence correspond au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installations techniques : Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

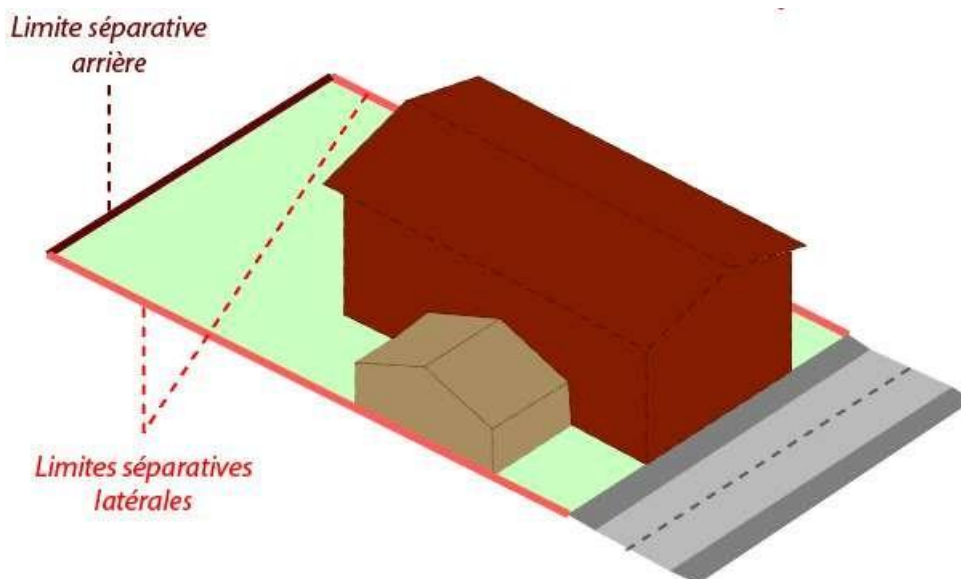
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Limite d'emprise publique : La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Limites séparatives : 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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

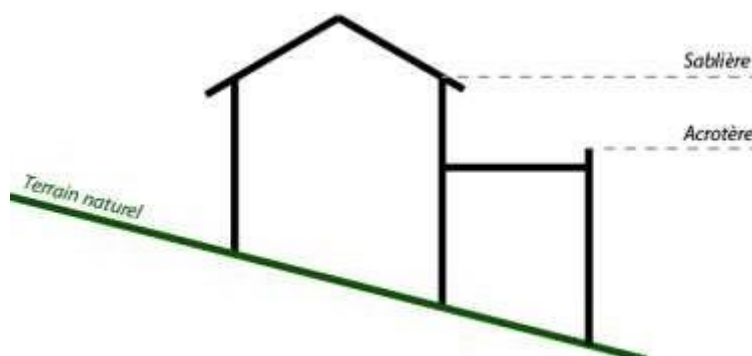
Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

Pignon : Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Pôles : Les pôles ont des règles spécifiques notamment en termes d'objectifs de production de logements sociaux. Il s'agit de Lisle, Tocane, Ribérac, Villeteureix, Verteillac, La Tour Blanche (Cercles n'est pas concerné).

Sablière : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrasses : les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol.

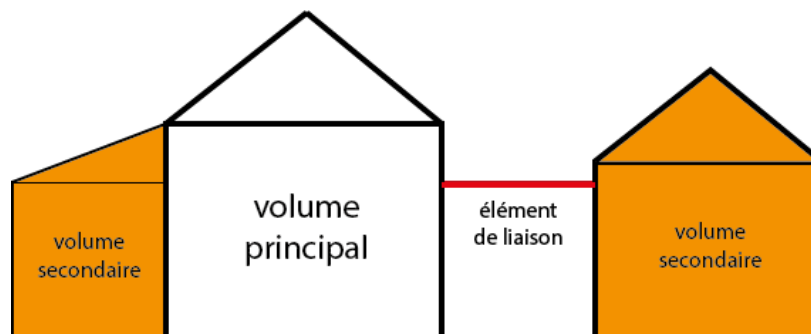
Voie : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies enimpasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLSRèglement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « 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 R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLUi délimite :

- Des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer(cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- Les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

Peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 7 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire des communes peut être soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et aux délibérations des conseils municipaux.

ARTICLE 9 CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération du conseil communautaire.

ARTICLE 10 RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables sur le document graphique du règlement (hors PPRi), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),

- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ARTICLE 11 DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES UA

ZONES UA

La zone UA qui recouvre les parties agglomérées des centres-bourgs anciens denses et patrimoniaux.

Les secteurs UAp et UApv correspondent aux secteurs dont certaines règles sont liées au Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne AVAP) : hauteur des constructions, implantation,

ZONES UA

ZONES UA

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITEARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	L'extension des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UA

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et

ZONES UA

que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLUi est interdit.

Mixité sociale

Dans les communes pôles :

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à minima 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Dans les autres communes :

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.

ZONES UA

Mesure de la hauteur à la sablière

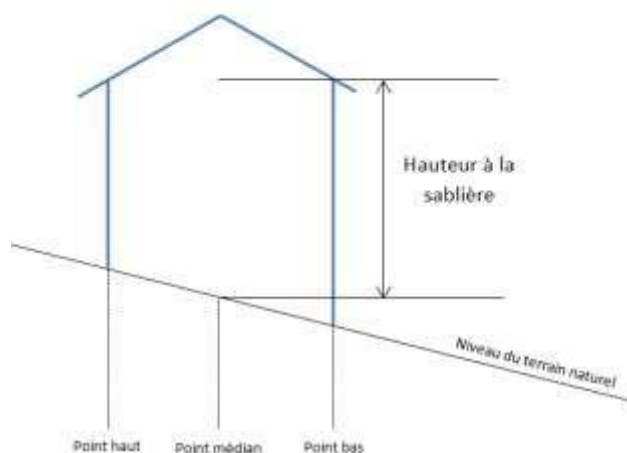


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 9 mètres à la sablière, sauf en UAm (Montagrier),
- Où, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe.

Dans le secteur UAm, la hauteur maximale à la sablière est fixée à 8 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à l'alignement des constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait de la voie ou de l'emprise publique, sauf en UApv où seul l'alignement est autorisé.

ZONES UA

Les constructions annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en UAp où seul l'alignement à la construction principale est autorisé,
- Soit à l'alignement de la construction principale,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, sauf en UAp où seul l'alignement à la construction principale est autorisé.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière ou sur l'une des limites séparatives latérales.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes ou les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère, pour lesquels un recul par rapport aux limites séparatives est autorisé,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ZONES UA

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du SPR (AVAP) doivent être prises en compte dans les secteurs concernés.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).

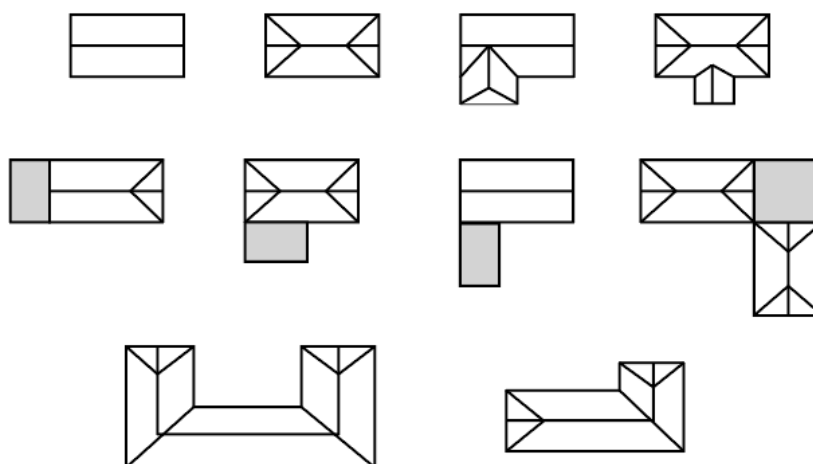


Schéma illustratif des volumes simples

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,
- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

ZONES UA

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont à deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 %. Des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser:

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi,

ZONES UA

d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| • Abélia (Abélia), | • Nerium (Laurier rose), |
| • Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | • Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), |
| • Choisya (Oranger du Mexique), | • Photinia (Photinia), |
| • Cornus (Cornouiller), | • Pittosporum (Pittosporum), |
| • Corylus (Noisetier), | • Prunus spinosa (Prunellier), |
| • Cotoneaster (Cotoneaster), | • Potentilla (Potentielle), |
| • Crataegus (Aubépine), | • Ribes rubrum (Groseillier à grappes), |
| • Cytisus (Gênet), | • Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs), |
| • Eleagnus (Eleagnus), | • Salix (Saule), |
| • Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), | • Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), |
| • Escallonia (Escallonia), | • Ulex europaeus (Ajonc), |
| • Euonymus (Fusain), | • Viburnum (Viorne ou laurier tin), |
| • Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), | • Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige), |
| • Hydrangea / Hortensia (Hortensia), | • Weigelia (Weigelia). |
| • Hypericum (Millepertuis), | |
| • Laurus nobilis (Laurier sauce), | |

ZONES UA

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.60 mètre pour les murs de clôtures,
- 1.80 mètre pour les autres types de clôtures.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

ZONES UA

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UAa ou en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONES UA

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UA

ZONES UB

ZONES UB

La zone UB est principalement destinée aux centre-bourgs anciens de type diffus, aux quartiers d'extension récente du bourg et aux quartiers qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense qu'en centre historique traditionnel.

Il est distingué une zone UBa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Les secteurs UBp et UBap correspondent aux secteurs couverts par le SPR (AVAP) à Ribérac.

ZONES UB

ZONES UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITEARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	L'extension des constructions destinées à l'activité agricole, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UB

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique et/ou indicé « i » :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la

ZONES UB

cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité sociale

Dans les communes pôles :

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à minima 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Dans les autres communes :

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.

Dans la zone UBa, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$CES_{\text{maximum autorisé}} = \\ CES_e \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder **9 mètres à la sablière en UB, sauf en UBm (Montagrier)**.

En UBm, la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder **7 mètres à la sablière**.

ZONES UB

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour les piscines enterrées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en alignement de limite séparative, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher (de hauteur supérieure ou égale à R+2),
- Soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale **à la moitié** de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour les piscines enterrées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UBap, les constructions présentant une hauteur supérieure à 7 mètres à la sablière seront implantées en retrait des limites séparatives.

ZONES UB

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du SPR (AVAP) doivent être prises en compte dans les secteurs concernés.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En zone UBp et UBpi, la réglementation du SPR (AVAP) vient s'appliquer en sus du présent règlement.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).

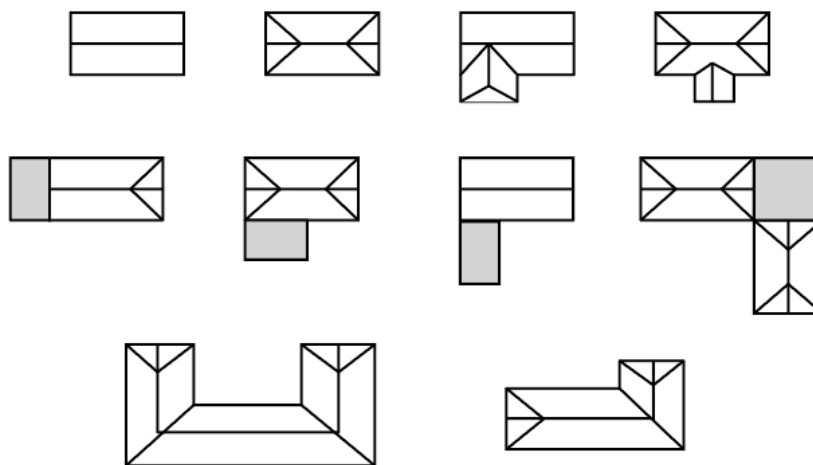


Schéma illustratif des volumes simples

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,

ZONES UB

- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont

- À deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 % ; des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées,

ZONES UB

- Des toitures terrasses.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| • Abélia (Abélia), | • Nerium (Laurier rose), |
| • Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | • Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), |
| • Choisya (Oranger du Mexique), | • Photinia (Photinia), |
| • Cornus (Cornouiller), | • Pittosporum (Pittosporum), |
| • Corylus (Noisetier), | • Prunus spinosa (Prunellier), |
| • Cotoneaster (Cotoneaster), | • Potentilla (Potentielle), |
| • Crataegus (Aubépine), | • Ribes rubrum (Groseillier à grappes), |
| • Cytisus (Gênet), | • Ribes sanguineum (Groseillier à fleurs), |
| • Eleagnus (Eleagnus), | • Salix (Saule), |
| • Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), | • Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), |
| • Escallonia (Escallonia), | • Ulex europaeus (Ajonc), |
| • Euonymus (Fusain), | • Viburnum (Viorne ou laurier tin), |
| • Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), | • Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige), |
| • Hydrangea / Hortensia (Hortensia), | • Weigelia (Weigelia). |
| • Hypericum (Millepertuis), | |
| • Laurus nobilis (Laurier sauce), | |

ZONES UB

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.60 mètre pour les murs de clôtures,
- 1.80 mètre pour les autres types de clôtures.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

ZONES UB

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz) :

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant, défini à l'échelle du terrain d'assiette du projet, est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi)} - 5\%$$

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,

Les changements de destination des constructions.

ZONES UB

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
HABITATION	
Constructions à usage de logement	<i>deux places par logement.</i>
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	<i>deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>une place par logement</i>
Constructions à usage d'hébergement	<i>une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services, entrepôt	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

ZONES UB

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UBa ou en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONES UB

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UC

ZONES UC

Les zones UC constituent des zones d'habitat à l'écart des centres-bourgs.

Il est distingué une zone UCa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UCp correspond au secteur couvert par le SPR (AVAP) à Ribérac.

ZONES UC

ZONES UC

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	<i>l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.</i>
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	<i>les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité</i>
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UC

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la

ZONES UC

cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONES UC

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UC et UCa, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 6 mètres à la sablière, et 5 mètres en secteur UCm.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONES UC

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en alignement de limite séparative, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher (de hauteur supérieure ou égale à R+2),
- Soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour les piscines enterrées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ZONES UC

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du SPR (AVAP) doivent être prises en compte dans les secteurs concernés.

➤ **ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En zone UCp, la réglementation du SPR (AVAP) vient s'appliquer en sus du présent règlement.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples.

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,
- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.

ZONES UC

BÂTIMENTS TRADITIONNELS



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont

- À deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 % ; des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées,
- Des toitures terrasses.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,

ZONES UC

- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| • Abélia (Abélia), | • Nerium (Laurier rose), |
| • Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | • Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), |
| • Choisya (Oranger du Mexique), | • Photinia (Photinia), |
| • Cornus (Cornouiller), | • Pittosporum (Pittosporum), |
| • Corylus (Noisetier), | • Prunus spinosa (Prunellier), |
| • Cotoneaster (Cotoneaster), | • Potentilla (Potentielle), |
| • Crataegus (Aubépine), | • Ribes rubrum (Groseillier à grappes), |
| • Cytisus (Gênet), | • Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs), |
| • Eleagnus (Eleagnus), | • Salix (Saule), |
| • Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), | • Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), |
| • Escallonia (Escallonia), | • Ulex europaeus (Ajonc), |
| • Euonymus (Fusain), | • Viburnum (Viorne ou laurier tin), |
| • Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), | • Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige), |
| • Hydrangea / Hortensia (Hortensia), | • Weigelia (Weigelia). |
| • Hypericum (Millepertuis), | |
| • Laurus nobilis (Laurier sauce), | |

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.60 mètre pour les murs de clôtures,
- 1.80 mètre pour les autres types de clôtures.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ZONES UC

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ZONES UC

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =
Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi) - 5%

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UC

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
HABITATION	
Constructions à usage de logement	deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	une place par logement
Constructions à usage d'hébergement	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'artisanat, commerce de détail et activité de services, entrepôt	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UCa ou en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONES UC

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UC

ZONES UE

ZONES UE

La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ZONES UE

ZONES UE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
Commerce et activité de service	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

ZONES UE

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0, m au-dessus du terrain naturel.

ZONES UE

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES UE

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONES UE

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UE

ZONES UI

ZONES UI

La zone UI correspond à la création d'une piste automobile sur les communes de Champagne-et-Fontaine, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac et Vendoire.

ZONES UI

ZONES UI

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités</i>	<i>Industrie</i>	X	

ZONES UI

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ZONES UI

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ **ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES UI

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES UI

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONES UI

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES Ut

ZONES Ut

La zone Ut correspond aux secteurs de loisirs et d'hébergement touristique en centre-bourg (Verteillac).

ZONES Ut

ZONES Ut

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
Commerce et activité de service	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités	Industrie	X	

ZONES Ut

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i> Modification simplifiée n°2 permettant d'autoriser		
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ZONES Ut

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES Ut

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES Ut

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

ZONES Ut

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UY

ZONES UY

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle). Les secteurs UYa sont en assainissement autonome. Les secteurs UYp sont couverts par le SPR (AVAP) de Ribérac.

ZONES UY

ZONES UY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITEARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités Les extensions (limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi) des habitations existantes et les annexes (50 m² d'emprise au sol) liées à ces habitations sont autorisées.
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail		
Commerce et activité de service	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		

ZONES UY

	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

ZONES UY

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique et/ou indicé « i » :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

ZONES UY

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

En zone UYp, la réglementation du SPR (AVAP) vient s'appliquer en sus du présent règlement.

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

ZONES UY

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➤ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,60 m. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ZONES UY

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services, bureau, industrie	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Hébergement hôtelier et touristique	<i>une place par chambre d'hôtel</i>
Industrie, entrepôt, commerce de gros	<i>une place par tranche de 50 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONES UY

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UY

ZONES AU

ZONES AU

Les zones AU délimitent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONES AU

ZONES AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
	Artisanat et commerce de détail	X	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
Commerce et de service	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES AU

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

ZONES AU

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les communes pôles :

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à minima 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Dans les autres communes :

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 9 mètres à la sablière, **sauf en AUm**.

En AUm, la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 8 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ZONES AU

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3,5 mètres.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du SPR (AVAP) doivent être prises en compte dans les secteurs concernés.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples.

ZONES AU

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,
- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

ZONES AU

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont à deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 %. Des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|--|
| • Abélia (Abélia), | • Cotoneaster (Cotoneaster), |
| • Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | • Crataegus (Aubépine), |
| • Choisya (Oranger du Mexique), | • Cytisus (Gênet), |
| • Cornus (Cornouiller), | • Eleagnus (Eleagnus), |
| • Corylus (Noisetier), | • Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), |
| | • Escallonia (Escallonia), |

ZONES AU

- Euonymus (Fusain),
- Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre),
- Hydrangea / Hortensia (Hortensia),
- Hypericum (Millepertuis),
- Laurus nobilis (Laurier sauce),
- Nerium (Laurier rose),
- Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes),
- Photinia (Photinia),
- Pittosporum (Pittosporum),
- Prunus spinosa (Prunellier),
- Potentilla (Potentielle),
- Ribes rubrum (Groseillier à grappes),
- Ribes sanguineum (Groseillier à fleurs),
- Salix (Saule),
- Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux),
- Ulex europaeus (Ajonc),
- Viburnum (Viorne ou laurier tin),
- Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige),
- Weigelia (Weigelia).

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.60 mètre pour les murs de clôtures,
- 1.80 mètre pour les autres types de clôtures.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

ZONES AU

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi)} - 5\%$$

ZONES AU

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

ZONES AU

Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
HABITATION	
Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	<i>deux places par logement.</i>
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	<i>deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>une place par logement</i>
Constructions à usage d'hébergement	<i>une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

ZONES AU

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➤ **EAUX PLUVIALES**

Les caractéristiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

ZONES AU

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AUY

ZONES AUY

La zone AUY délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'activités artisanales et commerciales ou industrielles. La zone AUYp est couverte par le SPR (AVAP) de Ribérac.

ZONES AUY

ZONES AUY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités Les extensions (limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi) des habitations existantes et les annexes (50 m² d'emprise au sol) liées à ces habitations sont autorisées.
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		

ZONES AUY

	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

ZONES AUY

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique et/ou indicé « i » :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ZONES AUY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

ZONES AUY

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

En zone AUYP, la réglementation du SPR (AVAP) vient s'appliquer en sus du présent règlement.

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

ZONES AUY

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➤ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,60 m. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES AUY

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services, industrie	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

ZONES AUY

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES AUY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

ZONES AUY

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES A, Ace, Ap

ZONES A, Ace, Ap

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs Ace désignent les secteurs agricoles dans les continuités écologiques du territoire.

Les zones Ap correspondent aux secteurs de sensibilité paysagère.

ZONES A, Ace, Ap

ZONES A, Ace, Ap

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les serres et tunnels agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, sauf en Ace où les installations photovoltaïques au sol sont interdites,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,

ZONES A, Ace, Ap

- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation,
- Dans les secteurs couverts par un risque inondation (zone hachurée bleu), la réhabilitation du bâti existant, sans extension, est autorisée. Le plancher bas se situera à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

En zone Ace, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux,
- Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;

Ajout
Modification
simplifiée n°2

Réécriture
Modification
simplifiée n°2

- Les nouvelles constructions à destination agricole, limitée à 1 000 m² maximale d'emprise au sol,
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

ZONES A, Ace, Ap

En zone Ap. limitation de certains usages et affectations des sols. constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone A. Ap et Ace :

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des captages d'eau potable représentés sur le document graphique (hachures bleues), sont interdites toutes constructions ou installations superficielles ou souterraines, mêmes provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

ZONES A, Ace, Ap

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

La hauteur des constructions, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

ZONES A, Ace, Ap

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de deux fois la hauteur du bâtiment des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ **ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRES QUE CELLES A DESTINATION AGRICOLE. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS.

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples.

ZONES A, Ace, Ap

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,
- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

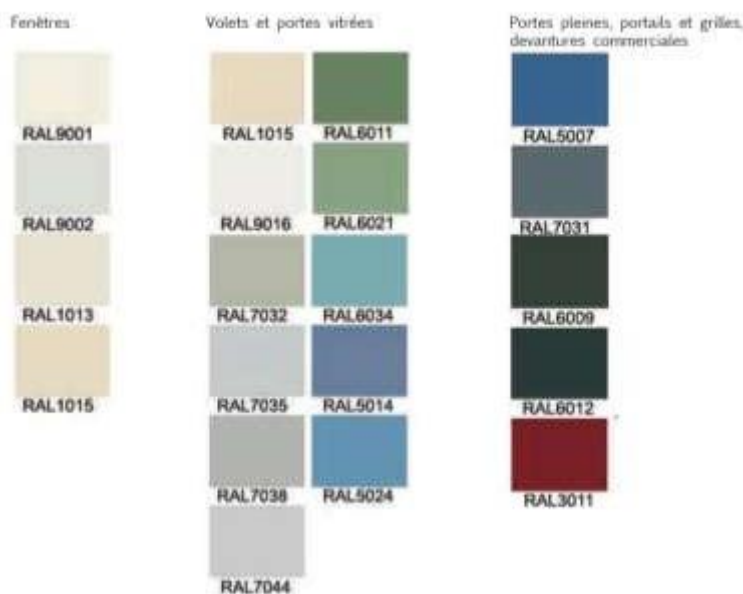
Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.

BÂTIMENTS TRADITIONNELS



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

ZONES A, Ace, Ap

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont :

- À deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 % ; des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées,
- Ou des toitures terrasses.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| ■ Abélia (Abélia), | ■ Eleagnus (Eleagnus), |
| ■ Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | ■ Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), |
| ■ Choisya (Oranger du Mexique), | ■ Escallonia (Escallonia), |
| ■ Cornus (Cornouiller), | ■ Euonymus (Fusain), |
| ■ Corylus (Noisetier), | ■ Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), |
| ■ Cotoneaster (Cotoneaster), | ■ Hydrangea / Hortensia (Hortensia), |
| ■ Crataegus (Aubépine), | ■ Hypericum (Millepertuis), |
| ■ Cytisus (Gênet), | |

ZONES A, Ace, Ap

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Laurus nobilis (Laurier sauce), ■ Nerium (Laurier rose), ■ Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), ■ Photinia (Photinia), ■ Pittosporum (Pittosporum), ■ Prunus spinosa (Prunellier), ■ Potentilla (Potentielle), ■ Ribes rubrum (Groseillier à grappes), | <ul style="list-style-type: none"> ■ Ribes sanguineum (Groseillier à fleurs), ■ Salix (Saule), ■ Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), ■ Ulex europaeus (Ajonc), ■ Vibernum (Viorne ou laurier tin), ■ Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige), ■ Weigelia (Weigelia). |
|--|--|

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.80 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES ET MENUISERIES

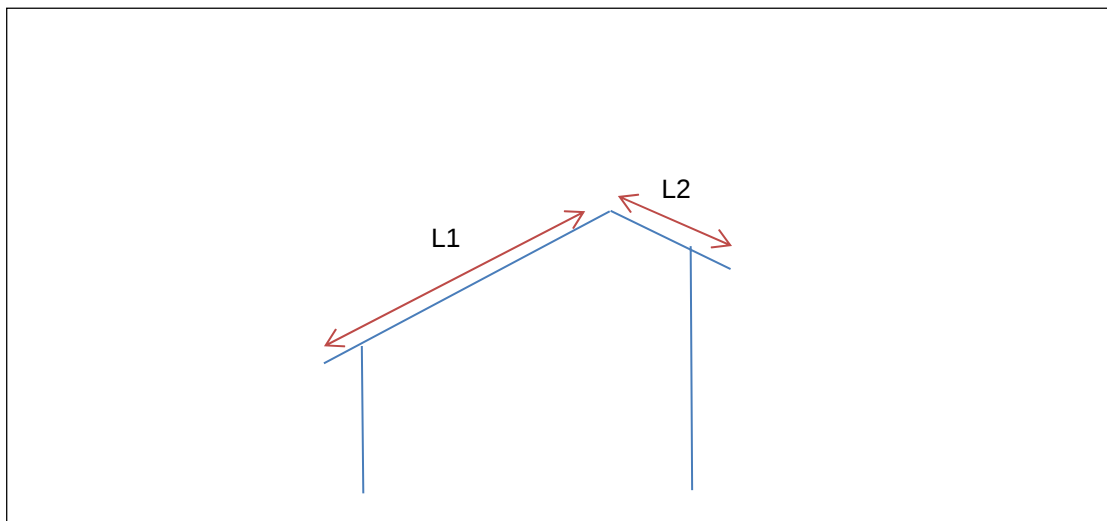
L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ZONES A, Ace, Ap

TOITURES

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au quart de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/4$$



➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ZONES A, Ace, Ap

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Non réglementé.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées. Les nouvelles constructions et l'imperméabilisation sont interdites dans ces secteurs.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES A, Ace, Ap

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES A, Ace, Ap

ZONES N

ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques ou éléments remarquables telles les sites Natura 2000, ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements ainsi que les constructions ponctuelles ou installations spécifiques, ainsi que les hameaux et villages situés à l'écart des centres-bourgs.

Les zones Nce désignent les secteurs où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique ou de zones humides, à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il est distingué par ailleurs certaines zones correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), aux carrières (Nc) ou aux projets d'installations photovoltaïques au sol (Npv) :

- **Une zone Nh**, délimitant les quartiers dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées sous conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- **Une zone Na**, délimitant les activités autres qu'agricoles pour lesquelles les extensions limitées sont autorisées,
- **Des zones Nt1, destinées aux campings, hébergements touristiques, gîtes,**
- **Des zones Nt2**, destinées aux extensions de chambres d'hôtes et gîtes et leurs annexes,
- **Des zones Nc**, délimitant les secteurs dédiés aux carrières, gravières et autres exploitations de matériaux,
- **Une zone NI, destinée aux activités sportives et de loisirs,**
- **Des zones Ne**, destinées aux équipements collectifs et publics,
- **Des zones Neq**, destinée aux centres équestres,
- **Une zone Nae**, destinée aux activités de l'aérodrome Ribérac-Saint-Aulaye sur la commune de Vanxains,
- **Une zone Nz**, destinée à un parc zoologique sur la commune de La Tour Blanche-Cercles,
- **Des zones Npv** pour des projets photovoltaïques au sol.

ZONES N

ZONES N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, **sauf en zone Nh**,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (y compris les serres et tunnels agricoles) dans toutes les zones **à l'exception de la zone Nce**,
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, sauf en Nce où les installations photovoltaïques au sol sont interdites,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- **Excepté dans les zones Nh et Nce**, l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,
- **Excepté dans les zones Nh et Nce**, l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la

ZONES N

construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des captages d'eau potable représentés sur le document graphique (hachures bleues), sont interdites toutes constructions ou installations superficielles ou souterraines, mêmes provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, 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.

En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont autorisés :

En Nh :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les extensions liées à ces constructions,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En Nt1 :

- Les constructions à destination de restauration,

ZONES N

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

En Nt2 :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction existante et limitées à 72 m² (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation.

En Na :

- L'extension des constructions existantes à destination artisanale ou de commerce de détail, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction existante et limitées à 72 m² (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation.

En Nae :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires à l'activité de l'aérodrome.

En Nc :

- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation.

ZONES N

En Nce :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux,
- Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,
- L'adaptation et la réfection des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

Ajout
Modification
simplifiée n°2

En Neq :

- Les constructions et installations nécessaires aux centres équestres,
- Les habitations dans une limite de 150 m² de surface de plancher ; et leurs annexes, à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère.

En Nz :

- Les équipements et constructions nécessaires à l'activité d'un parc zoologique,
- Les constructions à destination de restauration, dans le cadre de l'activité du parc zoologique,
- Les constructions à destination commerciale, dans le cadre de l'activité du parc zoologique.

En NI :

- Les aménagements légers nécessaires à des activités de loisirs de type Paintball, Accrobranche, etc.

En Ne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En Npv :

- Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison et les bâtiments nécessaires à l'abri des animaux éventuellement présents pour l'entretien du secteur.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet, excepté en secteurs Nt1, NI et Nz.

En secteur Nt1, NI et Nz, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 10% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$CES_{maximum\ autorisé} = \\ CESe \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi) } + 5\%$$

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à vocation forestière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux carrières,
- Pour les cabanes dans les arbres en secteur Nt1, la hauteur de chaque cabane ne devra pas dépasser la moyenne de la cime des arbres avoisinants,
- Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ZONES N

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons techniques,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons techniques,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES, D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, DE RESTAURATION, D'ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples.

ZONES N

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,
- Soit en pierre,
- Soit en bois, sauf les structures de type « rondins de bois »,
- Soit en bardage composite de teinte claire.

Pour les façades enduites, les enduits seront de teinte claire, de ton des pierres de pays.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

MENUISERIES ET OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc, gris, beige, brun, anthracite ou teintes d'aspect semblable,
- Volets, avant-toits, colombages, ossatures : blanc, gris, beige, bleu, vert, brun, marron, rouge brique ou bordeaux, ou dans les teintes naturelles du bois.



Teintes autorisées sur les menuiseries, ou teintes semblables

ZONES N

COUVERTURES

Les toitures des constructions principales sont

- À deux, trois ou quatre pentes. La pente de toiture sera comprise entre 30 et 45 % ; des pentes de toit supérieures à 45% ou inférieures à 30% sont admises dans la cadre de l'extension, la réhabilitation ou la reconstruction de constructions dont la pente existante à la date d'approbation du PLUi-H ne présenterait pas une pente comprise entre 30 et 45% ; dans ce cadre, la nouvelle construction (ou extension) respectera la pente d'origine du bâtiment. Les croupettes, de pente différente à la pente principale du toit, sont autorisées,
- Des toitures terrasses.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| ■ Abélia (Abélia), | ■ Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), |
| ■ Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | ■ Hydrangea / Hortensia (Hortensia), |
| ■ Choisya (Oranger du Mexique), | ■ Hypericum (Millepertuis), |
| ■ Cornus (Cornouiller), | ■ Laurus nobilis (Laurier sauce), |
| ■ Corylus (Noisetier), | ■ Nerium (Laurier rose), |
| ■ Cotoneaster (Cotoneaster), | ■ Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), |
| ■ Crataegus (Aubépine), | ■ Photinia (Photinia), |
| ■ Cytisus (Gênet), | ■ Pittosporum (Pittosporum), |
| ■ Eleagnus (Eleagnus), | ■ Prunus spinosa (Prunellier), |
| ■ Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), | ■ Potentilla (Potentielle), |
| ■ Escallonia (Escallonia), | ■ Ribes rubrum (Groseillier à grappes), |
| ■ Euonymus (Fusain), | |

ZONES N

- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs),
- Salix (Saule),
- Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux),
- Ulex europaeus (Ajonc),
- Viburnum (Viorne ou laurier tin),
- Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige),
- Weigelia (Weigelia).

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.80 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sur bâti :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

ZONES N

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans les zones Nh, Na, Nt1, Nt2, Neq, NI, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées. Les nouvelles constructions et l'imperméabilisation sont interdites dans ces secteurs.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES N