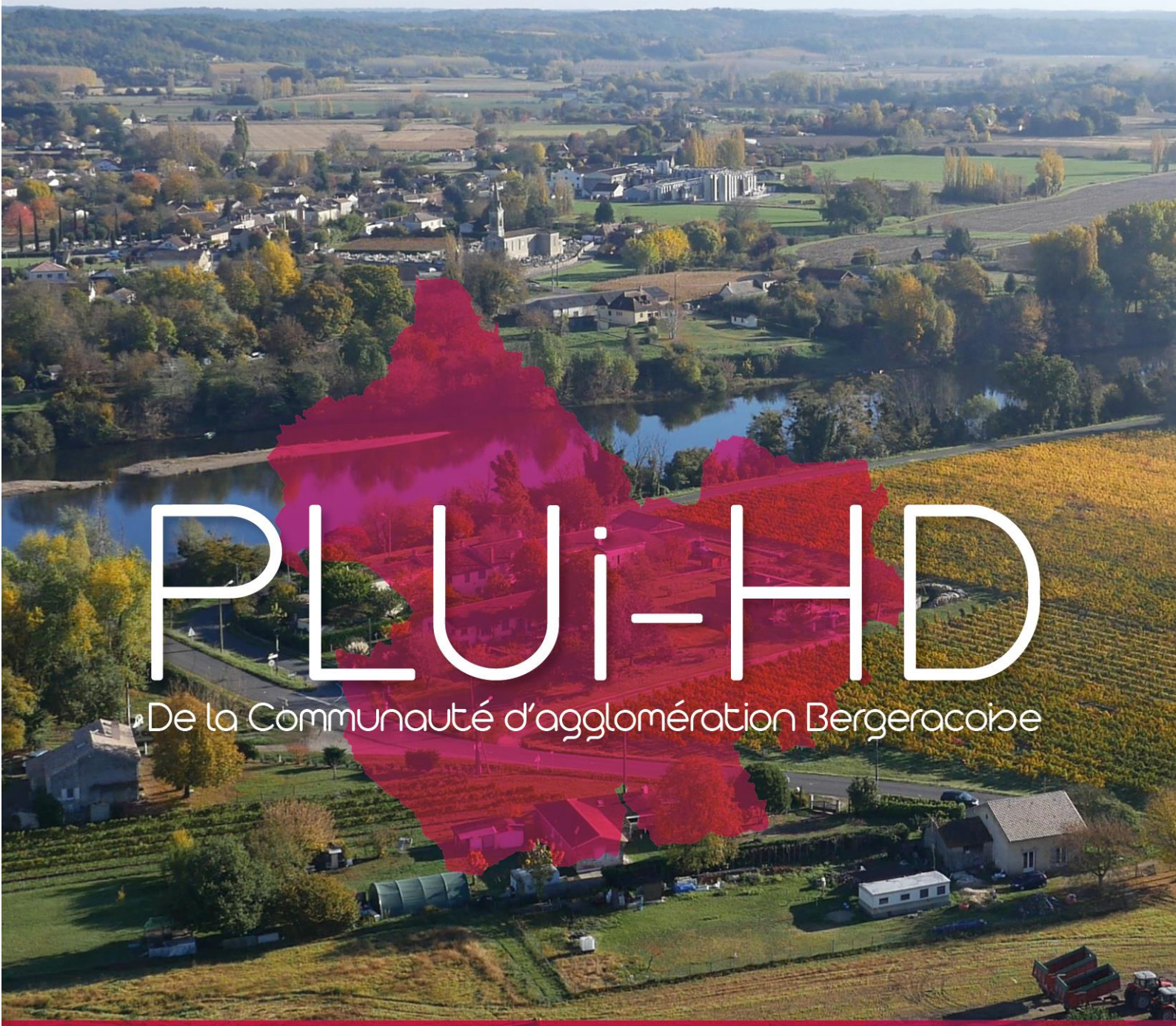
Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

4-1 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal en date du 13 janvier 2020

BERGERAC ● BOSSET ● BOUNIAGUES ● COLOMBIER ● COURS-DE-PILE ● CREYSSE ● CUNÈGES ● FRAISSE ● GAGEAC-ET-ROUILLAC ● GARDONNE ● GINESTET ● LA FORCE ● LAMONZIE-SAINT-MARTIN ● LAMONZIE-MONTASTRUC ● LE FLEIX ● LEMBRAS ● LUNAS ● MESCOULES ● MONBAZILLAC ● MONESTIER ● MONFAUCON ● MOULEYDIER ● POMPORT ● PRIGONRIEUX ● QUEYSSAC ● RAZAC-DE-SAUSSIGNAC ● RIBAGNAC ● ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS ● SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX ● SAINT-GERMAIN-ET-MONS ● SAINT-GÉRY ● SAINT-LAURENT-DES-VIGNES ● SAINT-NEXANS ● SAINT-PIERRE-D'EYRAUD ● SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC ● SAUSSIGNAC ● SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC ● THÉNAC

BERGERAC SUD DORDOGNE laCAB urbanisme

BERGERAC SUD DORDOGNE laCAB

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 5

II. DISPOSITIONS COMMUNES 16

Usage des sols et destinations des constructions 16
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 20
Equipements et réseaux 37

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 41

Dispositions applicables à la zone UA 42

Usage des sols et destinations des constructions 42
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43
Equipements et réseaux 46

Dispositions applicables à la zone UB 47

Usage des sols et destinations des constructions 47
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
Equipements et réseaux 50

Dispositions applicables à la zone UC 51

Usage des sols et destinations des constructions 51
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Equipements et réseaux 54

Dispositions applicables à la zone UE 55

Usage des sols et destinations des constructions 55
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
Equipements et réseaux 57

Dispositions applicables à la zone UL 58

Usage des sols et destinations des constructions 58
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
Equipements et réseaux 60

Dispositions applicables à la zone UT 61

Usage des sols et destinations des constructions 61
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
Equipements et réseaux 63

Dispositions applicables à la zone UX 64

Usage des sols et destinations des constructions 64
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
Equipements et réseaux 67

Dispositions applicables à la zone UY 68

Usage des sols et destinations des constructions 68
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
Equipements et réseaux 70

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone AU 72

Usage des sols et destinations des constructions 72

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 73
Equipements et réseaux 74
Dispositions applicables à la zone AUe 75
Usage des sols et destinations des constructions 75
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76
Equipements et réseaux 77
Dispositions applicables à la zone AUL 78
Usage des sols et destinations des constructions 78
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 79
Equipements et réseaux 80
Dispositions applicables à la zone AUT 81
Usage des sols et destinations des constructions 81
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 82
Equipements et réseaux 83
Dispositions applicables à la zone AUX 84
Usage des sols et destinations des constructions 84
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
Equipements et réseaux 87
Dispositions applicables à la zone 2AU 88
Usage des sols et destinations des constructions 88
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
Equipements et réseaux 89
Dispositions applicables à la zone 2AUT 90
Usage des sols et destinations des constructions 90
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 90
Equipements et réseaux 91
Dispositions applicables à la zone 2AUx 92
Usage des sols et destinations des constructions 92
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92
Equipements et réseaux 93
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 94
Dispositions applicables à la zone A 95
Usage des sols et destinations des constructions 95
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 100
Equipements et réseaux 103
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 104
Dispositions applicables à la zone N 105
Usage des sols et destinations des constructions 105
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108
Equipements et réseaux 110
VII. ANNEXES 111
DEFINITIONS 111

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB).

ARTICLE DG2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

1- OPPOSABILITE

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

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

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

2- CONFORMITE ET COMPATIBILITE

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

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

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Le rapport de compatibilité inclut donc une certaine souplesse, une marge d'interprétation dans l'application d'une règle.

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

3- ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

4- EFFET PAR RAPPORT AUX AUTRES LEGISLATIONS (RNU, Servitudes d'Utilité Publique, AUTRES CODES, ETC …)

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

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

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

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

3- Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLUi y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont donc applicables.

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

ARTICLE DG3 : Division du territoire en zones

Le PLUi doit favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Pour répondre à ces objectifs, le territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise est divisé :

- **En zones urbaines dites « zones U »,** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **En zones à urbaniser dites « zones AU »,** qui correspondent aux territoires destinés à être aménagés mais dont l'urbanisation n'est pas encore effective soit en raison d'une insuffisance des réseaux, soit car soumise à des conditions particulières.
- **En zones agricoles dites « zones A »,** qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- **En zones naturelles dites « zones N »,** qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
    - Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
    - Soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
    - Soit de leur caractère d'espace naturel ;
    - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
    - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.

ARTICLE DG4 : Composition du règlement écrit

Le règlement écrit est constitué :

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

ARTICLE DG5 : Structure du règlement écrit

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destinations des constructions

- Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières
- Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2. : Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4. : Stationnement

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 3.2. : Desserte par les réseaux

ARTICLE DG6 : Les destinations des constructions

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

- **Habitation :**
  - Logement ;
  - Hébergement.

- **Commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail ;
  - Restauration ;
  - Commerce de gros ;
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - Hébergement hôtelier et touristique ;
  - Cinéma.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Établissements de santé ou d'action sociale ;
  - Salles d'art et de spectacle ;
  - Equipements sportifs ;
  - Autres équipements recevant du public.

- **Exploitation agricole ou forestière :**
  - Exploitation agricole ;
  - Exploitation forestière.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
  - Industrie ;
  - Entrepôt ;
  - Bureau ;
  - Centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE DG7 : Articulation entre les différentes règles

1- ARTICULATION ENTRE RÈGLES ÉCRITES ET RÈGLES GRAPHIQUES

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont :

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

Principes :

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

2- ARTICULATION ENTRE DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES ET DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES

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

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

ARTICLE DG8 : Constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures

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

ARTICLE DG9 : Prévention des risques naturels prévisibles et technologiques

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Les secteurs soumis à un risque inondation sont identifiés sur le règlement graphique au titre du :

- PPRi approuvé sur la rivière Dordogne le 29/06/2006 pour Bergerac et les communes situées en aval, et le 23/12/2008 pour les communes de Bergerac, Cours-de-Pile, Creysse, Gardonne, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Le Fleix, Mouleydier, Prigonrieux, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Laurent-des-Vignes et Saint-Sauveur.
- PPRi approuvé sur le Caudeau le 11/09/2015 : il concerne les communes de Bergerac, Creysse, Lamonzie-Montrastruc, Lembras et Saint-Sauveur.

Les communes de Bosset, Bouniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysse, Fraisse, La Force, Le Fleix, Lamonzie-Montastruc, Queyssac, Lembras, Monbazillac, Mouleydier, Monfaucon, Saint-Georges-de-Blancaneix ; Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes et Saint-Nexans sont concernées par des cavités souterraines (naturelles ou anthropiques).

Par ailleurs, les communes membres de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise sont concernées par le risque sismicité 1 correspondant à un aléa faible.

La commune de Mouleydier est dotée d'un PPRMT Canal Lalinde approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2008.

Certaines communes du territoire de la CAB sont concernées par le risque incendie de forêt. Il n'y a pas de PPRN approuvé, mais l'Atlas départemental du Risque d'Incendie de Forêt et le Dossier Départemental des Risques Majeurs permettent aux collectivités et aux administrés de connaître le niveau de risque et les obligations faites pour le débroussaillage sur certaines portions de territoire.

Dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement ou dans le règlement des PPRN en vigueur annexés au présent PLUi.

Concernant les risques technologiques, les communes de Bergerac et Cours-de-Pile sont concernées par le PPRT approuvé le 30/06/2011 liés à la présence des établissements Bergerac NC et Eurenco France. La commune de Le Fleix est également concernée par un PPRT lié à la société BREZAC.

Les communes de Bergerac, Cours-de-Pile, Creysse, Gardonne, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Le Fleix, Mouleydier, Prigonrieux, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans et Saint-Pierre-d'Eyraud sont concernées par le barrage de Bort-les-Orgues (Corrèze) et Saint-Etienne (Cantal) dont l'arrêté interdépartemental n°2007-11-0889 (Lot, Corrèze, Cantal, Dordogne, Gironde) rendant exécutoire le Plan Particulier d'Intervention a été signé en date du 26 octobre 2007.

Les communes de Bergerac, Cours-de-Pile, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans et Saint-Germain-et-Mons sont concernées par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome de Bergerac-Roumanière via l'arrêté préfectoral du 19/01/1978.

Vingt-trois communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres lié aux RN21, RD936E1, RD936, RD933, RD709 et RD660 (Cf. arrêtés préfectoraux annexés au dossier de PLUi).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

ARTICLE DG10 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

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

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

Article DG11 : Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

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

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

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

ARTICLE DG12 : Patrimoine archéologique

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

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLUi sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE DG13 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

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

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces, les défrichements sont irrecevables, les occupations du sol incompatibles avec la vocation de boisement sont interdites. Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

ARTICLE DG14 : Eléments de patrimoine et de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Portée règlementaire

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

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

ARTICLE DG15 : Règles d'implantation à l'intérieur des lotissements

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

II. DISPOSITIONS COMMUNES

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article DC1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- L'exploitation de carrières et de gravières sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

Dans les secteurs indicés « i1 » matérialisés au document graphique :

- Tous travaux, remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, installations et activités de quelque nature que ce soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2 sont interdits.

Article DC1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - La gestion économe du territoire ;
  - La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - La gestion de l'environnement sonore ;
  - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - La relation harmonieuse avec le quartier.

- La création, l'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou des nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration au milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics, les ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLUi, excepté dans les réservoirs bocagers, les réservoirs de milieux boisés et les Eléments de Paysage à Protéger (EPP) identifiés aux documents graphiques. Les unités de production d'énergies renouvelables, et leurs accessoires (poste électrique de réinjection, installations techniques, installations et constructions nécessaires à la production et au développement de l'hydroélectricité, du photovoltaïque …) sont des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics.
- Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent obligatoirement respecter les prescriptions des P.P.R.N. et P.P.R.T. en vigueur.
- Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions autorisées concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) devront respecter les règles d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Pour les constructions existantes non conformes aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Conditions particulières dans les secteurs à risque d'inondation, hors PPRI

Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une trame « zone inondable i1 » au document graphique :

Sur les constructions existantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi, leurs aménagements (internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité par augmentation d'emprise au sol pourra être admise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant et à condition d'en limiter la vulnérabilité. Les prescriptions suivantes seront applicables :
    - L'augmentation d'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois).
    - La nouvelle surface ainsi obtenue présentera une cote plancher située au-dessus de la côte de référence.
    - Tous les projets d'extension d'emprise devront faire l'objet d'une demande accompagnée d'un plan coté (NGF) et d'une note indiquant les mesures proposées pour compenser, le cas échéant les conséquences du projet sur l'écoulement des eaux et le champ d'inondation.
    - Les règles constructives seront identiques à celles applicables aux projets nouveaux.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Pour les locaux à usage d'habitation, cette reconstruction ne pourra entraîner une augmentation de la population exposée par création de logements nouveaux.
- Le changement de destination des locaux, à condition de ne pas entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées, de la vulnérabilité économique des biens ou des risques de nuisance en cas d'inondation.
- L'extension ou la reconstruction des constructions techniques d'intérêt général, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent pas être déplacées pour des motifs d'ordre technique.

Sur les opérations d'aménagement et utilisation des sols suivants :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, y compris affouillements et exhaussements, notamment pour créer des bassins de rétention ou des zones d'écoulement préférentielles des crues.
- L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux.

Ces opérations seront réalisées avec les conditions suivantes :

- Les aménagements devront assurer une infiltration des eaux pluviales ou leur rétention avant évacuation aux réseaux ; les solutions pouvant être :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- stockage sur place (toit, parking, bassin....)
- infiltration sur place (tranchées filtrantes, puits filtrants, revêtement poreux...)
- modification du parcours du ruissellement...
- infiltration après concentration du ruissellement (bassin d'infiltration...).

- Toute construction, à l'exception des locaux de types techniques ou sanitaires d'une surface inférieure à 20 m², sera interdite.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés. Une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite.
- Les plantations n'empêchant pas les écoulements et étalements d'eau lors des phénomènes de crues.

(*) - la cote de référence est définie comme la cote interpolée entre les deux côtes de la crue centennale définie sur les plans de zonage autour de la parcelle considérée.

Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une trame « zone inondable i2 » au document graphique :

Sur les constructions existantes :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires.
- L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise au sol pourra être admise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant et à condition d'en limiter la vulnérabilité. Les règles constructives seront identiques aux projets nouveaux autorisés.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
- Le changement de destination des locaux à condition de ne pas entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées (pas de création de surface habitable), de la vulnérabilité économique des biens ou des risques de nuisance en cas d'inondation.
- L'extension ou la reconstruction des constructions techniques d'intérêt général, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent pas être déplacées pour des motifs d'ordre technique.

Sur les opérations d'aménagement et d'utilisation des sols suivants :

- Les constructions nouvelles à condition :
  - qu'elles soient implantées sur remblai ou vide sanitaire, à une cote plancher à 0.20 m au-dessus de la cote de référence (*), dans la partie la plus élevée du terrain au plus près des voies les desservant (sauf pour les abris légers de jardin et annexes de bâtiments d'habitation s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- que les remblais soient limités à l'emprise de la construction majorés d'une bande de circulation de trois mètres.
- de ne pas créer de cave et sous-sol.

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs au niveau du sol de terrains de sports ou de loisirs réalisés au niveau du terrain naturel, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, à l'exclusion de toute construction autre qu'un local technique attenant d'une superficie inférieure à 20 m².
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés (une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite).
- Les plantations d'arbres de haute tige, espacés de plus de 4 mètres sous réserve :
  - d'un élagage régulier jusqu'à la cote de référence (*).
  - que le sol entre les arbres reste bien dégagé (massifs bas seuls autorisés, pas de haies arbustives ou de containers).

(*) - la côte de référence est définie comme la côte interpolée entre les deux côtes de la crue centennale définie sur les plans de zonage autour de la parcelle considérée.

Article DC1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

1. Dispositions générales :

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

- Toute opération de construction de plus de 20 logements ou générant une surface de plancher de 2000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondie au chiffre supérieur.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit.

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

2. Dispositions spécifiques applicables aux seules communes de Bergerac et Prigonrieux :

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

- Toute opération de 6 logements ou plus ou générant 400 m² de surface de plancher devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondie au chiffre supérieur. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de mise en œuvre de l'action 6 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUi-HD) : « Diversifier l'offre à destination de la population sénior ».

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit.

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article DC2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- Non réglementé.

Hauteur des constructions

Les dispositions inscrites sur la hauteur maximale des constructions au règlement graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation prévalent sur les dispositions du règlement écrit.

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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

2. Dispositions générales :

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1.1. Hors étude dérogatoire amendement Dupont, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD936E1, RN21 et RD709).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

1.2. Dans certains secteurs, une dérogation à l'article L111-8 du code de l'urbanisme peut être accordée, le recul d'implantation des constructions varie de 25 à 35 mètres : se référer au plan de zonage, aux OAP et aux études « Loi Barnier » annexées au présent PLUI.

1.3. Dans les autres secteurs, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

1.4. Dans les autres secteurs, toute construction devra respecter les règles suivantes :

- Le recul s'observe par rapport aux voies ouvertes à la circulation du public, existante ou à créer.
- Lorsque les rues présentent un alignement homogène ou qui tend à l'être, les constructions nouvelles doivent s'y implanter par la façade principale ou autre élément bâti (annexe, clôture maçonnée…).
- A partir du 2ème niveau, la construction pourra être réalisée en retrait.
- Lorsque les voies ne présentent pas d'alignement homogène, les bâtiments seront implantés avec un recul de 6 mètres minimum des emprises des voies. Ils pourront aussi être implantés dans le prolongement du bâti existant sur les parcelles limitrophes.
- Les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées librement.

1.5. Dispositions particulières : Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations différentes pourront être admises, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.

1.6. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

1.7. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas la règle d'implantation, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant.

1.8. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation.

1.9. L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m².

1.10. Les piscines enterrées ou hors-sol seront implantées à 1,5 mètre au moins des voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

2. Dispositions spécifiques (secteurs concernés par l'OAP valant règlement et compris de part et d'autre de la route de Bordeaux) :

2.1. Se référer aux dispositions introduites dans l'OAP valant règlement « Route de Bordeaux » (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUi).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales (hors dispositions spécifiques contraires) :

1.1. L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dès lors que la construction est édifiée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement entre la construction et cette limite ne peut être inférieure à la mi-hauteur du bâtiment à ce point, ni inférieure à 3 mètres (L=H/2).

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

1.3. L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m².

1.4. Les piscines enterrées ou hors-sol seront implantées à 1,5 mètre au moins des limites séparatives.

1.5. Les constructions et installations pouvant générer des nuisances ou présenter des risques devront respecter les dispositions ci-dessous :

- pour les bâtiments agricoles et forestiers, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage, un espace inconstructible d'une largeur minimale de 50 à 100 mètres est défini en fonction de la taille de l'exploitation (exploitation agricole soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou ICPE). A l'intérieur de ce périmètre, les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- A la périphérie des espaces viticoles, arboricoles et grandes cultures, un espace naturel "tampon", inconstructible (hors bâtiments annexes et bâtiments agricoles), d'une largeur minimale de 30 mètres doit être conservé. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite sans être inférieure à 10 mètres, dès lors qu'il est démontré qu'un écran végétal continu, dense et planté d'essences végétales locales variées, est assuré et inclus sur le terrain d'assiette du projet (Cf. annexe au règlement – fiches pratiques CAUE 24).

1.6. Tout déblai nécessaire à une construction ne devra pas démarrer à moins de 3 mètres des limites séparatives. En cas d'impossibilité technique justifiée, un mur de soutènement devra être installé pour garantir la stabilité du terrain.

1.7. Toute construction doit être implantée à une distance de 7 mètres minimum de l'espace boisé.

1.8. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

1.9. Toute construction à usage agricole doit être implantée à au moins 20 mètres de tout espace boisé. Cette distance est portée à 30 mètres pour les bâtiments d'élevage.

1.10. Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

1.11. En raison de la proximité immédiate d'un massif forestier un débroussaillement et son maintien à l'état débroussaillé sur une profondeur de 50 mètres des bâtiments et 10 mètres des voies d'accès reste une opération obligatoire en application de l'article L134-6 du Code Forestier afin de limiter le risque incendie.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article DC2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hors secteurs compris dans un Site Patrimonial Remarquable de Bergerac et dans un secteur patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

2.2.1. Performances énergétiques et environnementales :

1. Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, exposition…).

2. Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la règlementation thermique en vigueur.

3. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique*, équipements de récupération des eaux pluviales, panneaux solaires ...) est autorisé. Leur intégration dans le paysage devra cependant être recherchée. Dans les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ils pourront être refusés dans le cas où ils ne respectent pas les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

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

2.2.2. Aspect général

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

L'implantation des constructions sur des terrains en pente devra s'intégrer au paysage (cf. 2.3.8).

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

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

2.2.3. Les Eléments Bâtis Protégés (EBP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les Eléments Bâtis Protégés (EBP) correspondent :

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

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

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

Les EBP concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, maison « périgourdine » …) que contemporains (maison des années 70), et aussi bien les « grands monuments » (église, château…) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, séchoir à tabac…).

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

Règles et objectifs applicables aux Eléments Bâtis Protégés (EBP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (sauf périmètre de l'AVAP-SPR de Bergerac) :

Les objectifs généraux :

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

Les règles spécifiques pour les ensembles urbains en bâti traditionnel :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

BATIMENT, FACADE ET LINEAIRE DE FACADES, ELEMENT ARCHITECTURAL	ENSEMBLE URBAIN
La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié.	Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

2.2.4. Habitation

Toitures

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

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates petit moule.

Les tuiles en terre cuite seront de teinte foncée, du brun au vieilli-castel, d'aspect vieilli ou patiné.

Les couvertures de couleur noire ou gris foncé sont interdites.

Des pentes et couvertures différentes sont admises en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente.

Les châssis de toit seront de faibles dimensions.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles répondent à un parti architectural et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures mono-pentes sont autorisées uniquement dans le cadre d'un parti architectural contemporain et dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ou paysager. Dans les autres

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

cas, les toitures mono-pentes sont proscrites excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m² d'emprise au sol.

Façades

La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des sables locaux.

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

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

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bergerac et les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les blocs de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades côté rue.

Dans les autres cas, les blocs de climatisation devront être implantés sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces derniers devront être masqués par un dispositif adapté. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à leur intégration.

Les bardages en bois sont autorisés.

Pour le traitement des bardages en bois, les principes suivants devront être respectés :

- Maintenir, si possible, l'aspect naturel du bois.
- Privilégier des teintes sombres.

Ouvertures

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

Clôtures

Dans le respect de l'insertion paysagère, les clôtures sont autorisées.

Tous les murs maçonnés doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations…), tout en respectant le cadre fixé par les règles des zones U, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement.

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales et diversifiées, doublées éventuellement d'un grillage.

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage situées en lisière avec la forêt sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres.

Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devront être prévus avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

ne pas créer un masque de visibilité au découché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales.

Le gestionnaire de la voirie devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. A ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en limite du domaine public routier.

En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être plantée à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

Les annexes :

En cohérence avec le bâti principal, les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée en matériaux de teinte sombre (ardoise, brique ou tuile) ou d'aspect tuile. Les toitures mono-pentes sont interdites, excepté pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 20m² d'emprise au sol.

2.2.5. Constructions destinées aux activités et équipements collectifs

Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant.

Les toitures et façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.2.6. Constructions destinées aux activités industrielles, artisanales et commerciales

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

Toitures

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

Les couvertures des bâtiments métalliques seront réalisées avec du bac acier de même teinte que le bardage ou dans une teinte foncée. Pour les couvertures en panneaux de fibre-ciment, l'utilisation des panneaux de ton gris-ciment ou des panneaux d'aspect flammé (aspect tuile) sera privilégié.

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

Façades

Les bardages métalliques seront de teinte sombre (vert, brun, bronze ou gris…). L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

Le bardage bois est autorisé.

Les enduits seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des sables locaux.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage et les éléments architecturaux existants. Elles devront respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Les devantures anciennes en coffrage bois devront être conservées. La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.

En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

Annexes

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

Clôtures

Les clôtures sont règlementées dans les dispositions par zone.

Pour les activités industrielles et artisanales, une hauteur différente de celle citée dans les dispositions par zone sera autorisée dans le cas du prolongement d'un mur existant d'une autre hauteur ou dans le cas de dispositifs de sécurité rendus nécessaires par l'activité.

2.2.7. Constructions destinées aux activités agricoles et forestières

Les matériaux traditionnels sont autorisés.

La teinte des couvertures et des façades devra permettre à la construction de s'intégrer parfaitement au paysage bâti et naturel avoisinant. En cas de bardage, les teintes utilisées seront de couleur sombre.

L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

Article DC2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Prescriptions générales :

1.1. La plantation de plusieurs arbres ou arbustes est obligatoire entre le bâtiment principal et la voie publique ou l'espace en tenant lieu.

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

2. Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local devra être privilégiée. La diversité des plantations sera recherchée (cf. annexes du présent règlement de PLUi).

3. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)* :

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

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

4. Les réservoirs bocagers identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des réservoirs bocagers, les haies champêtres doivent être protégées en raison de leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques (corridor de déplacement, zone de nourrissage…), dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols, mais aussi pour leurs qualités végétales ou paysagères. L'objectif est de préserver des structures végétales dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, s'appliquent les règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie située au sein d'un réservoir bocager doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
- Les travaux d'entretien courant de la haie et de valorisation sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à son arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. La protection et la mise en valeur des haies induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de ces structures éco-paysagères.
- En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique) et de diversité spécifique, au sein du réservoir.
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

5. Les corridors de milieux boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les corridors de milieux boisés identifiés au plan de zonage remplissent une fonction de liaison écologique entre des réservoirs de biodiversité majeurs. Ainsi, au sein de ces emprises, s'appliquent les règles suivantes :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

En zones A et N :

- La création de nouveaux bâtiments (y compris les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière) est interdite.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité, mais aussi des bâtiments agricoles et forestiers, ainsi que des annexes (piscines comprises) est admise, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol maximale n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Les annexes de moins de 6 m² sont autorisées dans les fonds de jardins (abris jardins).
- Les structures végétales existantes, telles que haies, bosquets, alignements d'arbres, doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de ces structures écopaysagères. Si des haies doivent être détruites au sein d'un corridor identifié a un document graphique, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie au sein du réservoir de biodiversité ou du fuseau correspondant au corridor écologique terrestre.
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

En zones U et AU :

- Les extensions des constructions existantes et annexes sont autorisées :
  - en préservant au minimum 50% d'espace vert (espace de pleine terre ou toiture végétalisée) sur les unités foncières supérieures à 1 000 m².
  - en préservant au minimum 30% d'espace vert (espace de pleine terre ou toiture végétalisée) sur les unités foncières comprises entre 500 et 1 000 m².
  - Non règlementé : sur les unités foncières inférieures à 500 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux copropriétés ayant un régime d'occupation du sol trop particulier pour une harmonisation.
- Le caractère boisé des jardins et fonds de parcelles doit être préservé, en replantant chaque arbre abattu (minimum 1 arbre replanté pour 1 abattu).
- Les annexes de moins de 6 m² sont autorisées dans les fonds de jardins (abris jardins).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Si de nouvelles clôtures doivent être érigées, celles-ci doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).
- Les constructions et installations destinées à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et implantées au sol sont strictement interdites.

6. Abords des cours d'eau inconstructibles

Les cours d'eau et les ripisylves à protéger au titre de la trame bleue et repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Inconstructibilité au sein des emprises repérées au plan de zonage.
- Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Les constructions ou installations si elles sont autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, seront implantées en respectant une distance minimale de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau non identifiés au document graphique en tant que corridors écologiques à protéger ou à restaurer. Cette distance d'implantation est portée à 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés au document graphique en tant que corridors boisés à protéger ou à restaurer.

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

Les zones humides probables

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

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

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

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT, AUT, NT1, NTL et NL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.

Les zones humides potentielles

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

Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UL, UT, AUL, AUT, NT1, NTL et NL) :

- Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale.

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dans les zones N et A :

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

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

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

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

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.

- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'il s'inscrive dans un projet de valorisation paysagère cohérente qui respecte la trame végétale existante.

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

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

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

- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

- Les aménagements réalisés à leur proximité seront conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes : état phytosanitaire fortement dégradé, risque avéré pour la sécurité publique, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

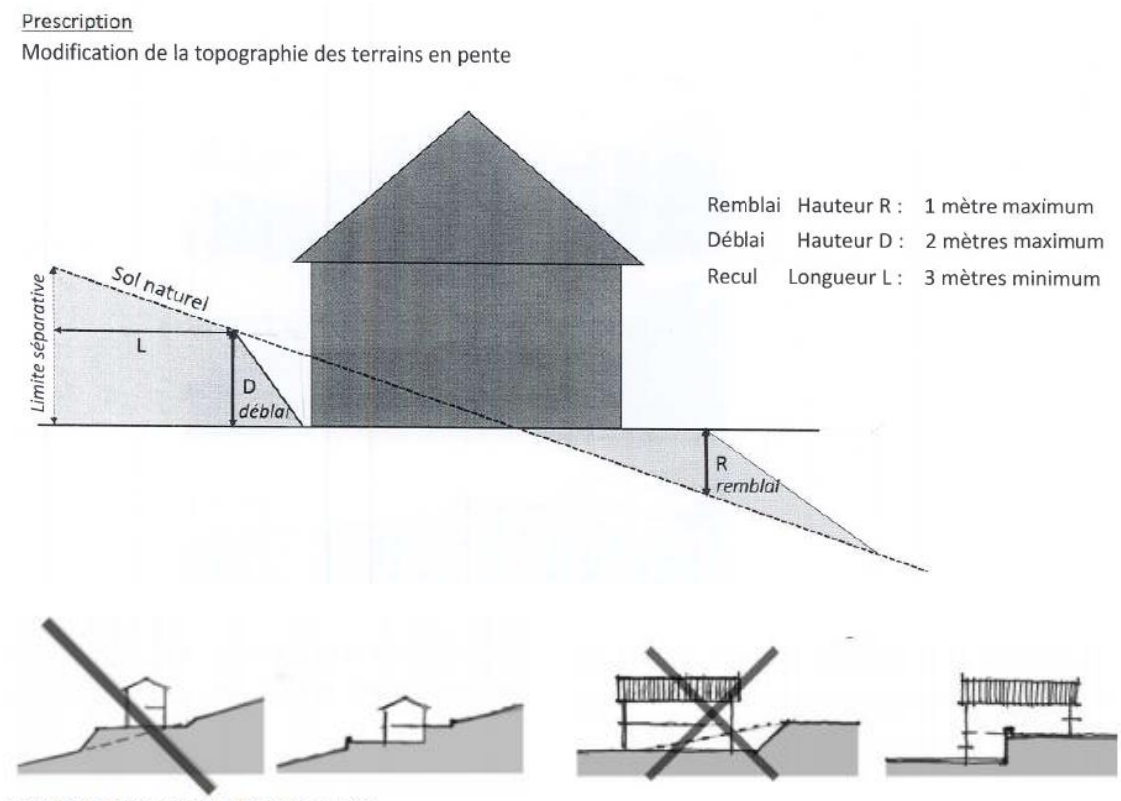
Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

9. Implantation des constructions sur un terrain en pente :

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

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

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

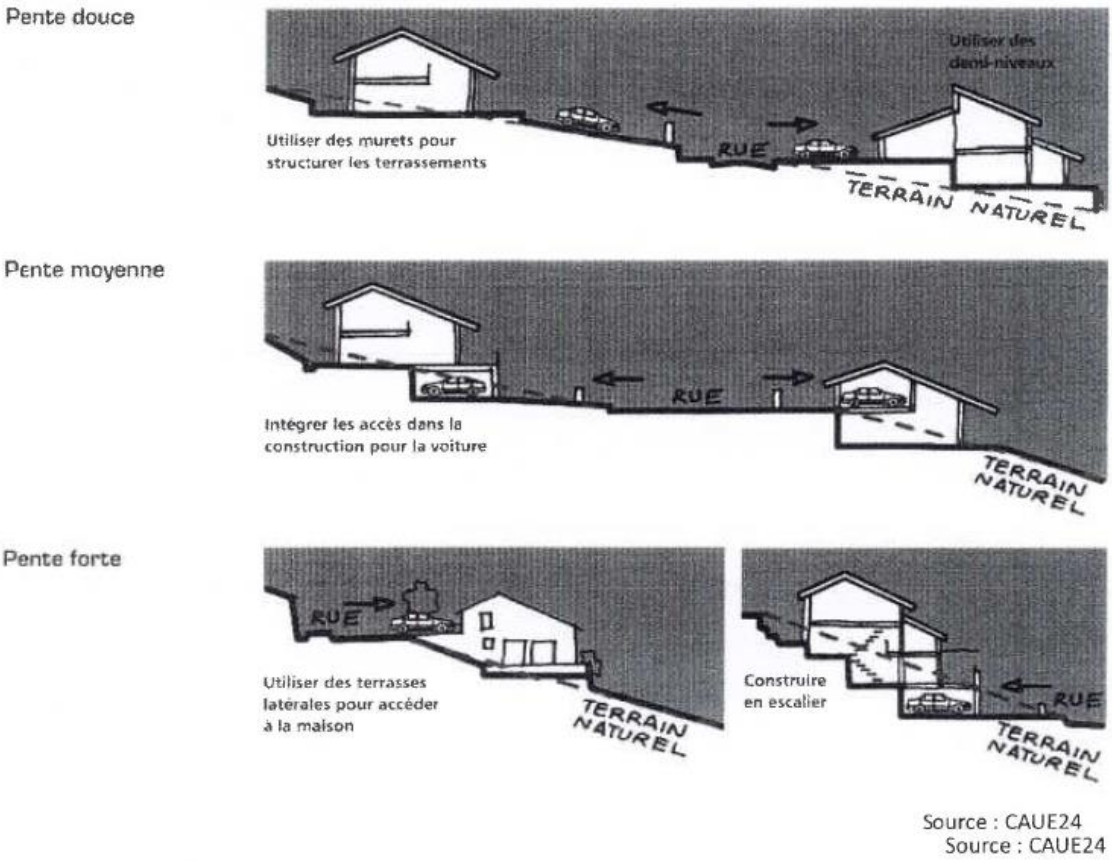


Principes d'inscription dans la pente.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Illustration

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



Source : CAUE24
Source : CAUE24

Article DC2.4. : Stationnement

1. Aires de stationnement :

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

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

2. Normes de stationnement automobile exigées* :

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

2.1. Prescriptions générales :

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

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

2.2 Normes de stationnement automobile par catégorie de construction **(hors zones UA)** :

Destinations et sous-destinations de constructions	Normes de stationnement exigées
HABITAT	Sauf dispositions spécifiques : 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher 1 place minimum de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat 1 place visiteur par tranche de 400 m² de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble
BUREAUX	1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher*
COMMERCE, professions libérales recevant du public	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment
INDUSTRIE	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher*
ENTREPOTS	1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher*
ARTISANAT	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher*
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment
ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Établissements scolaires du 1er degré : 2 places de stationnement par classe Établissements scolaires du 2nd degré : 3 places de stationnement par classe Etablissement d'enseignement supérieur ou pour adulte : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies Etablissements d'accueil de la petite enfance : 1 place pour 6 enfants pouvant être accueillis Pour les bâtiments d'enseignement : 1 espace pour l'arrêt des véhicules de transports scolaires et des espaces aménagés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires
	Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place de stationnement pour 2 lits Autres établissements publics : Non réglementé Autres établissements d'intérêt collectif : 1 place pour 8 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

2.3. La mutualisation des places de stationnement :

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

2.4. Stationnement pour les véhicules électriques :

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

2.5. Composition des espaces de stationnement :

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

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

3. Stationnement des deux-roues non motorisés :

La surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m² par unité, avec une superficie minimale de 3m² la première place.

3.1. Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement.

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

- Pour les opérations de moins de 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article DC3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Prescriptions générales :

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

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

2. Accès* :

2.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès* à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

- route nationale,
- route départementale classée à grande circulation,
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural carrossable

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

2.4. Le long des Routes Départementales, un seul accès sera autorisé par unité foncière. Le long des autres voies, dans le cadre de division de terrains, le nombre minimal d'accès, à créer et/ou existants,

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

sera recherché, en accord avec le gestionnaire de la voirie.

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

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

3. Voiries nouvelles publiques* ou privées* :

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

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

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

3.1 Bande d'accès :

La bande d'accès est réservée à la desserte de deux lots maximums.

Elle aura une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès de moins de 5 mètres de large ne pourront excéder 50 mètres de long.

3.2 Voie privée :

La largeur minimale sera de 5 mètres. En zone A et N, la largeur minimale sera de 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : raquette de retournement ou placette. Elles doivent également comporter un aménagement tous les 80 mètres pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 Voie interne à une opération d'ensemble (type lotissements ou permis groupés)

L'aménagement de la voie devra correspondre à sa destination.

Toutes les voies devront comprendre au moins un trottoir ou un espace piéton aménagé et répondant aux normes en vigueur.

Voie structurante :

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

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

Voie secondaire :

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

Les cheminements piétons et cyclables devront être réalisés en continuité des aménagements présents sur le domaine public ou en cohérence avec les aménagements prévus. Si c'est une bande cyclable : 1,20 mètre de large, si c'est une piste cyclable bidirectionnelle : 3 mètres.

Article DC3.2. : Desserte par les réseaux

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

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

2. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

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

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

3.1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

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

Effluents industriels :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire en respectant les normes en vigueur.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans le milieu naturel est interdit.

Effluents agricoles :

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

3.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées par infiltration et/ou rétention sur le terrain de l'opération.

Si le rejet au fossé ou au réseau est nécessaire, le pétitionnaire doit prévoir des solutions alternatives de façon que le débit de fuite au fossé ou au réseau public n'excède pas 3 litres/hectare/seconde.

4. Réseaux divers :

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

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

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

5. Collecte des déchets urbains :

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

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

- 1 m² minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

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

- 0,75 m² minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

Pour les constructions ou opérations comptant plus de 30 logements :

- 0,5 m² minimum par logement pour le stockage des conteneurs de tri et d'ordures ménagères.

6. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être défendue contre l'incendie, dans le respect du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juin 2018 (Cf. pièce 4 du dossier de PLUi).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONAGE		DESTINATION
UA comprenant les secteurs		Centre-ville / centre-bourg ancien
	UAa	*Secteur A1 : centre-ville historique*
	UAb	*Secteur A2 : ville du XIXème siècle et faubourgs*
	UAc	*Secteur A3 : témoin de l'histoire industrielle : quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité*
	UAd	*Secteur A4 : secteur des Frères Prêcheurs / urbanisme moderne*
UB		Zone urbaine dense
	UBp	*Secteur particulier quartier de Pombonne (Bergerac)*
UC		Zone urbaine à dominante résidentielle peu dense
	UCs	*Secteur particulier Quartier Saint-Onger (Bergerac)*
UE		Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UL		Zone urbaine à vocation de loisirs
	ULz	*Secteur correspondant au parc zoologique de Mescoules*
UT		Zone urbaine à vocation touristique
UX comprenant les secteurs		Zone urbaine à vocation économique
	UXa	*Secteur correspondant à l'aéroport de Bergerac*
	UXi	*Secteur à dominante industrielle*
	UXmi	*Secteur à dominante industrielle mixte*
	UXmc	*Secteur à dominante économique mixte (artisanat, commerces, industrie, bureau et activités de services)*
UY		Zone urbaine à vocation commerciale

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre historique de la ville de Bergerac et centre-bourg des autres communes. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces, des activités de commerces et des bureaux.

Cette zone est concernée par les dispositions de la zone du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Pour la ville de Bergerac, on distingue 4 secteurs :

- → Un secteur UAa : secteur A1- centre-ville historique
- → Un secteur UAb : secteur A2- ville du XIXème siècle et faubourg
- → Un secteur UAc : secteur A3 - témoin de l'histoire industrielle : quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité
- → Un secteur UAd : secteur A4 - secteur des frères prêcheurs/Urbanisme moderne

Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation :

Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Dordogne, par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Caudeau (servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUI).

Les secteurs « zone inondable i1 » identifiés par une trame particulière sur la ville de Bergerac : issus de l'atlas des zones inondables, figurant sur le plan de zonage par un tramage particulier, il s'agit des zones soumises à un aléa fort se situant sous une hauteur d'eau de plus d'un mètre, ou soumises à des vitesses de courant de plus de 0,5m/s pour la crue de référence, et d'autre part, des zones de champ d'expansion des crues.

Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme disposent de règles spécifiques visant à préserver l'intérêt architectural et patrimonial des lieux.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UA1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Les constructions et installations interdites dans le règlement des secteurs à risque fort des Plans de Prévention des Risques Naturels identifiés au document zonage dans les secteurs identifiés par la trame « zone inondable i1 ».

Article UA1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
  - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
  - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances de pour le voisinage.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- Les constructions à usage de commerce, d'activités de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.
- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Article UA1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions communes.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UA2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone UA :
Le nombre de niveau s'entend hors combles.

Dans le cadre d'une voie alignée, la hauteur du bâtiment devra respecter le nombre moyen des niveaux des bâtiments présentant leurs façades sur le même côté de la voie délimitée par des rues transversales ou espaces publics, possiblement majorée d'un niveau.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dans le cadre d'une voie non alignée, la hauteur maximale ne devra pas excéder de plus d'un niveau celle du bâtiment riverain le plus élevé.

A Bergerac, il peut être dérogé à la règle de hauteur pour les constructions à l'échelle d'un ilot, les projets structurants ou particulièrement innovants en matière de développement durable.

Les extensions sont soumises aux dispositions ci-dessus.

- Autre cas (annexes … :)° voir dispositions communes

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

La hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales à la zone UA :
Cf. Dispositions communes.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes devront respecter l'implantation traditionnelle observée dans le secteur considéré.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UA2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions particulières à Bergerac :

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd : se référer au règlement de l'AVAP-SPR de Bergerac approuvé le 06/03/2018 et annexé au dossier de PLUi (Cf. annexes SUP).

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

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

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

Dans cette zone, sont interdits :

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

Les volets roulants seront obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

4.Autres secteurs :

Cf. dispositions communes.

6. Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture comportera un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative : la hauteur sera limitée à 2,00 mètres maximum.

Article UA2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Dispositions générales :

Cf. Dispositions communes.

2. Dispositions particulières à Bergerac :

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd : se référer au règlement de l'AVAP de Bergerac approuvé le 06/03/2018 et annexé au dossier de PLUi (Cf. annexes SUP).

Article UA2.4. : Stationnement

1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :
Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

En cas de réhabilitation, d'extension et de changement de destination de constructions existantes à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UA3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la zone urbaine dense des communes. Cette zone recouvre la périphérie des bourgs et des hameaux résidentiels. Elle a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces dans le respect du SCOT.

Dans cette zone, un secteur particulier est identifié : secteur UBp - le quartier de POMBONNE à Bergerac.

Cette zone est concernée par les dispositions de la zone du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation :

Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation de la Dordogne, par le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation du Caudeau (servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUI).

Les secteurs « i1 » identifiés par une trame particulière sur la ville de Bergerac, issus de l'atlas des zones inondables, figurant sur le plan de zonage par un tramage particulier. Il s'agit des zones soumises à un aléa fort se situant sous une hauteur d'eau de plus d'un mètre ou soumises à des vitesses de courant de plus de 0.5m/s pour la crue de référence, et d'autre part, des zones de champ d'expansion des crues.

Une OAP valant règlement sur un secteur mixte (zone commerciale/habitat) a été mise en place route de Bordeaux. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin, elle est située de part et d'autre de la RD936, dite « route de Bordeaux ».

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UB1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « i1 », pour les secteurs identifiés au zonage.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article UB1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

3. Les constructions à usage d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

4. Les aménagements, restaurations, extensions mesurées des constructions ou occupations du sol existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi ou soumises à des conditions particulières, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances.

5. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

En zone UB et hors secteur UBc, les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 150 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

Dans les secteurs UBc :

Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

Article UB1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions communes.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UB2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone UB :
Le nombre de niveau s'entend hors combles.

Dans le cadre d'une voie alignée, la hauteur du bâtiment devra respecter le nombre moyen des niveaux des bâtiments présentant leurs façades sur le même côté de la voie délimitée par des rues transversales ou espaces publics, possiblement majoré d'un niveau.

Dans le cadre d'une voie non alignée, la hauteur maximale ne devra pas excéder de plus d'un niveau celle du bâtiment riverain le plus élevé.

Les extensions sont soumises aux dispositions ci-dessus.

Dans le cadre de la reconstruction de la totalité d'un îlot, la hauteur ne pourra excéder :

- 13 mètres à l'égout du toit pour Bergerac.
- 10 mètres à l'égout du toit dans les autres communes.

2. Dispositions spécifiques à la zone UB :
La hauteur de la construction sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. A défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

- Autre cas (annexes … :)° voir dispositions communes

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UB2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dans le secteur UBp :

Les clôtures seront réalisées en grillage plastifié vert, doublées d'une haie végétale. Le portail, en bois et de 1,20 mètre de haut sera encadré par deux murets (dont 1 technique) d'1,25 mètre de haut, enduit ton pierre. La clôture sur rue permettra l'aménagement du parking de midi.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Article UB2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Dans le secteur UBp :

Les plantations seront réalisées à partir d'espèces indigènes de manière à respecter le caractère naturel de la zone. Les espèces de type exotiques sont interdites, notamment les arbres de haut jet. Pour les haies, les essences à utiliser sont celles indiquées dans le Dossier Paysager du Permis de Lotir.

Article UB2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UB3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la zone urbaine à dominante résidentielle peu dense.

Elle a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces dans le respect du SCOT.

On distingue un secteur particulier « UCs » sur Bergerac : le quartier de Saint-Onger à Bergerac.

Cette zone est concernée par les dispositions de la zone du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Une partie de ces zones peut être concernée par le risque inondation :

Les secteurs concernés par le plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Dordogne, par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Caudeau (servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUI).

Les secteurs « i1 » identifiés par une trame particulière sur la ville de Bergerac : issus de l'atlas des zones inondables, figurant sur le plan de zonage par un tramage particulier, il s'agit des zones soumises à un aléa fort se situant sous une hauteur d'eau de plus d'un mètre, ou soumises à des vitesses de courant de plus de 0.5m/s pour la crue de référence, et d'autre part, des zones de champ d'expansion des crues.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UC1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activité de service, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-1.2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « i1 », pour les secteurs identifiés au zonage.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article UC1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

2. Les aménagements, restaurations, extensions mesurées des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLUi ou soumises à des conditions particulières, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances.

3. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration uniquement si ces dernières sont liées à une structure d'hébergement existante ou projetée.

4. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Article UC1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions communes.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UC2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur de la construction sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. A défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

- Autre cas (annexes … :)° voir dispositions communes

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions commune.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UC2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dans le secteur UCs :

- Les façades seront dans des tons identiques à celles déjà présentes sur le site (bleu-gris, gris clair, gris foncé, rouge-bordeaux, vert-amande). Le bardage en bois horizontal est recommandé. Les fenêtres et leur entourage seront de couleur blanche.
- Les toitures seront de couleur grise. Les tuiles seront sans relief (tuiles plates en ciment par exemple).
- Les clôtures seront végétales et/ou en bois d'une hauteur maximale de 1,10 mètre. Le grillage sera autorisé.

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Article UC2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article UC2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UC3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêts collectifs et publics.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UE1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activités des services supérieures à 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des Plans de Prévention des Risques Naturels, par la zone « i1 », pour les secteurs identifiés au zonage.

Article UE1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Article UE1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UE2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Non règlementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UE2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article UE2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article UE2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UE3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation de loisirs.

Dans cette zone, on distingue un secteur particulier : secteur ULz, zone urbaine correspondant au parc zoologique de Mescoules.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UL1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL-1.2 est interdite.

Article UL1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations, activités destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions à usage de restauration.
- Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'extension des constructions existantes.

Dans le secteur ULz :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique.
- Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public.
- Les constructions nécessaires au gardiennage du zoo.

Article UL1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UL2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UL2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article UL2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre les constructions et les zones naturelles.

Article UL2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UL3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UL3.2. : Desserte par les réseaux

Dans le secteur ULZ :

Toutes les eaux résiduaires issues des bâtiments d'élevage des animaux et de leurs annexes (cuisines, infirmerie...) sont collectées par un réseau d'égout étanche et acheminées vers des installations d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UT

Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation touristique.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UT1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UT-1.2 est interdite.

Article UT1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité.
- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par activité touristique.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes. Elles sont limitées à 3 par habitation. Et à 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- L'extension des constructions existantes (hors habitation).
- Les constructions à usage commercial dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum et sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique.
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport).
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article UT1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article UT2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UT2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article UT2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Les espaces libres devront être plantés et végétalisés. Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

Article UT2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UT3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UT3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UX

Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend 4 secteurs :

- *UXa : aéroport et pistes.*
- *UXi : secteurs à vocation économique réservés à l'industrie (Ex : SNPE, Ecoparc, Bergerac NC, MARY ARM et ICPE).*
- *UXmc : Secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.*
- *UXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.*

Une OAP valant règlement sur un secteur mixte (zone commerciale/habitat) a été mise en place route de Bordeaux. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin, elle est située de part et d'autre de la RD936, dite « route de Bordeaux ».

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UX1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celle autorisée sous conditions à l'article UX-1.2, est interdite.

Article UX1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

Dans l'ensemble de la zone UX :

- Les extensions limitées des constructions existantes non autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics
- Les affouillements ou exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés :
  - à une opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
  - à une opération d'aménagement d'une infrastructure ;
  - à des fouilles archéologiques.

Dans le secteur UXa :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport.

Dans le secteur UXi :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage industriel.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel implanté dans la zone.
- Les entrepôts.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, tels que prévus par l'article R421-19 du Code de l'urbanisme lorsqu'ils sont liés à l'activité.

Dans le secteur UXmc :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services, de restauration, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante.

Dans le secteur UXmi :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal implanté dans la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Article UX1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UX2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UX : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, hors éléments ponctuels liés aux besoins de l'activité et impératifs techniques, liés à la nature de la construction (silos, tour réfrigérante, antennes…).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. Dispositions communes.

Article UX2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue : La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

- Clôture en limite séparative : 2,00 mètres maximum.

Article UX2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Sur les parcelles en limite de zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones environnantes.

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être consacrée à la mise en place de plantations.

Hormis dans le secteur UXa, une bande de 2 mètres de large devra être traitée en espace de pleine terre, engazonnée et plantée le long des nouvelles voies.

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dépôts de toute nature seront obligatoirement entourés d'une haie vive et dense composée d'essences végétales locales de 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Article UX2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UX3.2. : Desserte par les réseaux

Un traitement des eaux de ruissellement pourra être prescrit, en tant que de besoin, pour certaines installations le nécessitant (station-service, parkings, etc.).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone UY

Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation commerciale.

Sur certains secteurs à vocation commerciale des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place. Ces schémas d'organisation et de programmation sont opposables à tout aménageur ou pétitionnaire.

Une OAP valant règlement sur un secteur mixte (zone commerciale/habitat) a été mise en place route de Bordeaux. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin, elle est située de part et d'autre de la RD936, dite « route de Bordeaux ».

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UY1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UY-1.2.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception de celles autorisées à l'article UY-1.2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article UY1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'activités de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante à la date d'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article UY1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UY2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Article UY2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue et en limite séparative :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Article UY2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Sur les parcelles en limite de zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette d'une superficie minimum de 5 000 m² doit être consacrée à la mise en place de plantations.

Une bande de 2 mètres de large devra être traitée en pleine terre, engazonnée et plantée le long des nouvelles voies.

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dépôts de toute nature seront obligatoirement entourés d'une haie vive et dense composée d'essences végétales locales de 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Article UY2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UY3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article UY3.2. : Desserte par les réseaux

Un traitement des eaux de ruissellement pourra être prescrit, en tant que de besoin, pour certaines installations le nécessitant (station-service, parkings, etc.).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONAGE	DESTINATION
AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle
AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
AUL	Zone à urbaniser à vocation de loisirs
AULz	Secteur destiné à l'extension du parc zoologique de Mescoules
AUT	Zone à urbaniser à vocation touristique
AUX comprend les secteurs	Zone à urbaniser à vocation économique
AUXb	Secteur destiné au développement d'activités liées au secteur aéroportuaire et au développement d'activités tertiaires aux abords de l'aéroport de Bergerac.
AUXmc	Secteur à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.
AUXmi	Secteur à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou révision du PLUi
2AUT	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation touristique sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLUi
2AUX	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation économique sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à dominante résidentielle.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AU1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdits :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article AU-1.2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « i1 », pour les secteurs identifiés au zonage.

Article AU1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Dans la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).
- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone AU telle que délimitée au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle pourra porter à minima sur un secteur correspondant à un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement d'un secteur et des constructions associées sera autorisé sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement d'ensemble du terrain.
- Qu'elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
- À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3. Les constructions à usage de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

4. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Article AU1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions communes et POA Habitat.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cf. dispositions communes

Concernant les secteurs soumis à l'AVAP-SPR de Bergerac, se référer au règlement annexé au dossier de PLUi (Cf. pièces n°4).

Article AU2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

A défaut d'indication dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur de la construction sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. A défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Autre cas (annexes … :)° voir dispositions communes

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article AU2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article AU2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article AU2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article AU3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone AUe

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AUe1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe-1.2.
- Les constructions à usage de commerce et activités des services.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « i1 », pour les secteurs identifiés au zonage.

Article AUe1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Dans la zone AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AUe, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées sera autorisée sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement d'ensemble du terrain.
- Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.

3. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article AUe1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUe2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article AUe2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article AUe2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. Dispositions communes.

Article AUe2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUe3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article AUe3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone AUL

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à vocation de loisirs et récréative.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AUL1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AUL-1.2 est interdite.

Article AUL1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions à usage de restauration.
- Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment.

Dans le secteur AULz :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique.
- Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public.

Article AUL1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUL2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Dans la zone AUL :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur AULz :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum pour les autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article AUL2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article AUL2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre les constructions et les zones naturelles.

Article AUL2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUL3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article AUL3.2. : Desserte par les réseaux

Dans le secteur AULz :

Toutes les eaux résiduaires issues des bâtiments d'élevage des animaux et de leurs annexes (cuisines, infirmerie...) sont collectées par un réseau d'égout étanche et acheminées vers des installations d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone AUT

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à vocation touristique.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AUT1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AUT-1.2 est interdite.

Article AUT1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone AUT, sont autorisés, sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (HLL).
- Une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par activité touristique.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes. Elles sont limitées à 3 par habitation. Et à 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- L'extension limitée des constructions existantes (hors habitation) dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.
- Les constructions à usage commercial dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum et sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique.
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport).
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article AUT1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUT2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article AUT2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article AUT2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Les espaces libres devront être plantés et végétalisés. Des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

Article AUT2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUT3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article AUT3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone AUX

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à vocation économique.

Une OAP valant règlement sur un secteur mixte (zone commerciale/habitat) a été mise en place route de Bordeaux. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin. Elle est située de part et d'autre de la RD936, dite « route de Bordeaux ».

La zone AUX comprend 3 secteurs :

- *AUXb : Secteurs destinés au développement d'activités liées au secteur aéroportuaire et au développement d'activités tertiaires aux abords de l'aéroport de Bergerac.*
- *AUXmc : Secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.*
- *AUXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.*

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AUX1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celle autorisée sous conditions à l'article AUX-1.2, est interdite.

Article AUX1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AUX :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
  - Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur telles que délimitées au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AUX, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La réalisation de cet aménagement et des constructions associées sera autorisée sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement d'ensemble du terrain.
  - Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Les affouillements ou exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés :
  - à une opération de construction et qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
  - à une opération d'aménagement d'une infrastructure.
  - à des fouilles archéologiques.

Dans le secteur AUXb :

A condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles garantissent une insertion paysagère de qualité :

- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'activités de services.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de bureau.

Dans le secteur AUXmc :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial comprises uniquement entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services, de restauration, d'industrie, d'artisanat et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante.

Dans le secteur AUXmi :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'activités de services, de restauration, d'industrie, d'artisanat et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal implanté dans la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article AUX1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUX2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone AUX, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, hors éléments ponctuels liés aux besoins de l'activité et impératifs techniques, liés à la nature de la construction (silos, tour réfrigérante, antennes…).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article AUX2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Article AUX2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de participer à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Sur les parcelles en limite de zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones environnantes.

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être consacrée à la mise en place de plantations.

Une bande de 2 mètres de large devra être traitée en espace de pleine terre, engazonnée et plantée le long des nouvelles voies.

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dépôts de toute nature seront obligatoirement entourés d'une haie vive et dense composée d'essences végétales locales de 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Article AUX2.4. : Stationnement

Cf. Dispositions communes.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUX3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article AUX3.2. : Desserte par les réseaux

Un traitement des eaux de ruissellement pourra être prescrit, en tant que de besoin, pour certaines installations le nécessitant (station-service, parkings, etc.).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à une urbanisation à vocation d'habitat dont le règlement sera établi ultérieurement.

Elle comprend deux secteurs :

- *Le secteur 2AUX destiné aux activités économiques.*
- *Le secteur 2AUY destiné aux activités commerciales.*

La zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera ouvert par voie de modification ou de révision du PLUI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article 2AU1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article 2AU1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AU2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article 2AU2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AU2.4. : Stationnement

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AU3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AU3.2. : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone 2AUT

Caractère de la zone :

La zone 2AUT est destinée aux activités touristiques et hébergements associés.

La zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera ouvert par voie de modification ou de révision du PLUI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUT1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article 2AUT1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article 2AUT1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUT2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUT2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article 2AUT2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUT2.4. : Stationnement

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AUT3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUT3.2. : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone 2AUx

Caractère de la zone :

La zone 2AUX est destinée aux activités économiques.

La zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera ouvert par voie de modification ou de révision du PLUI.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUx1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article 2AUx1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article 2AUx1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUx2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUx2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article 2AUx2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUx2.4. : Stationnement

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AUx3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUx3.2. : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONAGE	DESTINATION
A	Zone agricole
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
Agv (Bergerac, Cours-de-Pile, Prigonrieux, Gardonne, La Force, Saint-Laurent-des-Vignes)	STECAL - aire d'accueil et terrains familiaux destinés aux gens du voyage
A16 (Sud-Est de Bergerac)	STECAL – Mixte, habitation et bâtiments agricoles
A17 (Bergerac)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A1 (Fraisse)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A2 (Fraisse)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A3 (Fraisse)	STECAL – Mixte, habitation et installation activité artisanale
A4 (Fraisse)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A5 (Le Fleix)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A6 (Monestier)	STECAL – Mixte, habitation et bâtiments agricoles
A7 (Pomport)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A8 (Pomport)	STECAL – Mixte, habitation et bâtiments agricoles
A10 (Ribagnac)	STECAL – Mixte, habitation et bâtiments agricoles
A13 (Saint-Sauveur)	STECAL – Mixte, habitation et bâtiments agricoles
A15 (Sigoulès-et-Flaugeac)	STECAL – Mixte, habitation, commerce de gros et bâtiments agricoles
A11 (Saint-Pierre-d'Eyraud)	STECAL destiné à la création de nouveaux logements
A12 (Saint-Pierre-d'Eyraud)	STECAL – Mixte, habitation et installation activité artisanale

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Zone agricole comprenant les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celle autorisée sous conditions à l'article A-2, est interdite.

Article A1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- 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, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à proximité des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations liées aux projets de développement des énergies renouvelables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
    - l'habitation,
    - l'hébergement hôtelier et touristique,
    - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma,
    - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation,
    - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 30 % de la superficie initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (neuf + ancien). L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.
- Les annexes devront être implantées entièrement à moins de 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres.

Dans les secteurs « Agv » :

Dans les secteurs Agv, sont autorisés par tranche de 600 m² de terrain :

- 1 logement de 50 m² maximum ou 1 local sanitaire.
- 1 abri de jardin ou autre annexe de moins de 20 m² par emplacement.
- 1 à 3 emplacements de caravanes.

Secteur A1 – (Fraisse) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 690 m².

Secteur A2 – (Fraisse) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 460 m².

Secteur A3 – (Fraisse) :

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher chacune.
- Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 530 m².

Secteurs A4 – (Fraisse) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 460 m².

Secteur A5 - (Le Fleix) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 460 m².

Secteur A6 – (Monestier) :

- La reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
- 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 à usage de salles de réception dans l'emprise des bâtiments reconstruits.
- Une construction à usage d'habitation dans l'emprise des bâtiments reconstruits.
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 1 150 m².

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Secteur A7 – (Pomport) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 690 m².

Secteur A8 – (Pomport) :

- Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- 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.
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 730 m²

Secteur A10 – (Ribagnac) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- 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 à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'activité. Elles sont limitées à deux logements par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par construction autorisée.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 1150 m².

Secteur A11 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 460 m².

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Secteur A12 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale.
- Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 530 m².

Secteur A13 – (Saint-Sauveur) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- 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.
- Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 730 m².

Secteur A15 – (Sigoulès et Flaugeac) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de commerce de gros sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 530 m².

Secteurs A16 – (Bergerac) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à la fabrication, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de l'activité agro-alimentaire autorisée dans le secteur.
- Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
    - 3 annexes par habitation ;
    - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 730 m².

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Secteur A17 – (Bergerac) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- La surface de plancher totale des constructions autorisées dans le secteur ne devra pas excéder 920 m².

Article A1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone A : Non règlementée.

STECAL Agv :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 70m² par emplacement.

Secteur A1 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 690 m².

Secteur A2 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 460 m².

Secteur A3 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 530 m².

Secteur A4 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 460 m².

Secteur A5 - (Le Fleix) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 460 m².

Secteur A6 – (Monestier) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 1 150 m².

Secteur A7 – (Pomport) :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 690 m².

Secteur A8 – (Pomport) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 730 m².

Secteur A10 – (Ribagnac) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 1 150 m².

Secteur A11 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 460 m².

Secteur A12 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 530 m².

Secteur A13 – (Saint-Sauveur) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 730 m².

Secteur A15 – (Sigoulès-et-Flaugeac) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 530 m².

Secteur A16 – (Bergerac) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 730 m².

Secteur A17 – (Bergerac) :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées est limitée à 920 m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, hors éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de la construction d'habitation existante, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur au faitage des annexes* doit être inférieure à 4,20 mètres. Si l'annexe est implantée en limite, le point le plus haut sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Les antennes relais veilleront néanmoins à ne pas dépasser la hauteur de la végétation avoisinante (arbres les plus hauts).

STECAL Agv :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Secteurs A1, A2, A4, A5, A7, A11, A16 et A17 :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Secteurs A3, A12 :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée :

- Pour les constructions à usage d'activités : 8 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.

Secteurs A6, A8, A10, A13 et A15 :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions à usage agricole : 12 mètres à l'égout du toit (hors éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Dans les secteurs A1 à A17 :

- Les constructions pourront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Voir dispositions communes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes doivent être intégralement bâties à 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres.

Dans les secteurs A1 à A17 :

- Non règlementée.

Article A2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

- Clôtures agricoles :

La clôture n'est pas obligatoire.

La clôture sera constituée de matériaux adaptés aux besoins de l'activité agricole (exemple : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales,…) sous réserve de son insertion dans le paysage.

Article A2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales et diversifiées est imposée (cf. palette végétale recommandée en annexe du présent règlement de PLUi). Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.

STECAL Agv (Cours de Pile) :

Une haie paysagère et arborée devra être mise en place sur la limite Sud-Est de la zone Agv, en interface avec la bretelle de sortie de la RN21.

Article A2.4. : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises publiques. Les places aménagées seront traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article A3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONAGE	DESTINATION
N	Zone naturelle
STECAL	
Nc	Zone naturelle liée à l'extraction de matériaux
Ngv (Bergerac)	STECAL destiné à l'accueil des gens du voyage
Nj	STECAL destiné aux jardins familiaux
NL	Zone naturelle de loisirs
NTL	Zone naturelle destinée aux activités touristiques et de loisirs à condition qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Zone naturelle comprenant les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comprend 5 secteurs :

- *zone naturelle liée à l'exploitation de matériaux (carrières et gravières) : secteur Nc*
- *zone naturelle liée à l'aire de grand passage des gens du voyage : secteur Ngv*
- *zone naturelle réservée aux jardins partagés : Nj*
- *zone naturelle de loisirs : secteur NL*
- *zone naturelle destinée aux activités touristiques et de loisirs à condition qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site : secteur NTL*

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupation ou utilisation du sol, autres que ceux autorisées sous conditions à l'article N-1.2, est interdite.

Article N1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sous réserve de l'application de l'article 2.3. inséré dans la partie « dispositions communes » du présent règlement :

Dans la zone N :

Les constructions nécessaires aux exploitations forestières sous réserve de leur insertion dans le paysage.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLUi et dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants.

L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 30 % de la superficie initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (neuf +

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

ancien). L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².

La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :

- 3 annexes par habitation ;
- 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Les annexes devront être implantées entièrement à moins de 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :

- L'habitation.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
- Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Les installations liées aux projets de développement des énergies renouvelables dès lors elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plan de Prévention des Risques Naturels annexée au présent PLUi.

Dans le secteur Nc :

Les constructions à destination d'industrie à condition de constituer une exploitation extractive de matériaux.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dans les secteurs Ngv :

- Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité…) dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Nj :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées à condition qu'elles n'entrainent aucune imperméabilisation des sols.

Dans le secteur NL :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.

L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 30 % de la superficie initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (neuf + ancien). L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².

Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.

Dans le secteur NTL sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et dans la limite de 10 HLL par unité touristique et dans la limite de 500 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Article N1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- Non règlementée.

Dans les secteurs Ngv :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées est limitée à 200 m².

Dans les secteurs Nj :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées est limitée à 10 m² par parcelle.

Dans les secteurs NTL :

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées est limitée à 600 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

Dans la zone N :

La hauteur maximale des bâtiments agricoles et forestiers ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, hors éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction d'habitation existante, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans dépasser 10 mètres à l'égout.

La hauteur au faitage des annexes doit être inférieure à 4,20 mètres. Si l'annexe est implantée en limite, le point le plus haut sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Les antennes relais veilleront néanmoins à ne pas dépasser la hauteur de la végétation avoisinante (arbres les plus hauts).

Dans les secteurs Ngv et Nj :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur NL :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur NTL :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Dans les secteurs Ngv et Nj :

- Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions communes.

Dans les secteurs Ngv et Nj : Non règlementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes doivent être intégralement bâties à 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres.

Dans les secteurs Ngv et Nj :

- Non règlementée.

Article N2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables aux clôtures :

- Clôture sur rue :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m. Le muret peut être rehaussé jusqu' à 1,50 m sur avis du Maire pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie. Le muret peut être surmonté de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) pour une hauteur totale maximale de 1,80 m.

- Clôture en limite séparative :

La clôture sera constituée de dispositifs ajourés (grillage, grille, palissade bois) et pourra comporter un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 1,30 m. La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

- Clôtures agricoles et forestières :

La clôture n'est pas obligatoire.

La clôture sera constituée de matériaux adaptés aux besoins de l'activité agricole et forestière (exemple : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales,…) sous réserve de son insertion dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Article N2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales et diversifiées est imposée (cf. palette végétale recommandée en annexe du présent règlement de PLUi). Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.

Article N2.4. : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisés dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises publiques. Les places aménagées seront traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions communes.

Article N3.2. : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions communes.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

VII. ANNEXES

DEFINITIONS

Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhiculent pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblai et un exhaussement, remblai.

Le Code de l'urbanisme *(articles R421-19, R421-20 et R421-23)* précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- *à permis* :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- *à simple déclaration* : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Agriculture urbaine

Définition : Mougeot, 2000, 2001 :

« L'agriculture urbaine est une activité localisée à l'intérieur (agriculture intra-urbaine) ou sur les bords (agriculture périurbaine) d'une ville, cité ou métropole. Elle produit ou élève, transporte ou distribue une diversité de produits (aliments ou non-aliments), et fait un large appel aux ressources humaines et matérielles (parfois les réutilise), produits et services trouvés dans et autour de la ville. A son tour elle offre des ressources humaines et matérielles, des produits et services, principalement à l'espace urbain ».

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Définition : Le Caro et Nahmias (2012) :

« L'agriculture pratiquée et vécue dans une agglomération par des agriculteurs et des habitants aux échelles de la vie quotidienne et du territoire d'application de la régulation urbaine. Dans cet espace, les agricultures – professionnelles ou non, orientées vers les circuits longs, les circuits courts ou l'autoconsommation – entretiennent des liens fonctionnels réciproques avec la ville (alimentation, paysage, récréation, écologie) donnant lieu à une diversité de formes agri-urbaines observables dans le ou les noyaux urbains, les quartiers périphériques, la frange urbaine et l'espace périurbain. »

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

- *Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière*

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

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- *Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière*

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Annexe

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

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 4 du présent règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade. Au-delà, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment de murs, des portes de clôture à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

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

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

Destination d'un bâtiment / Changement de destination
Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme énoncent les catégories de destinations auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire.
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieurs légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Elément architectural
Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, ornements mais ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé
Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

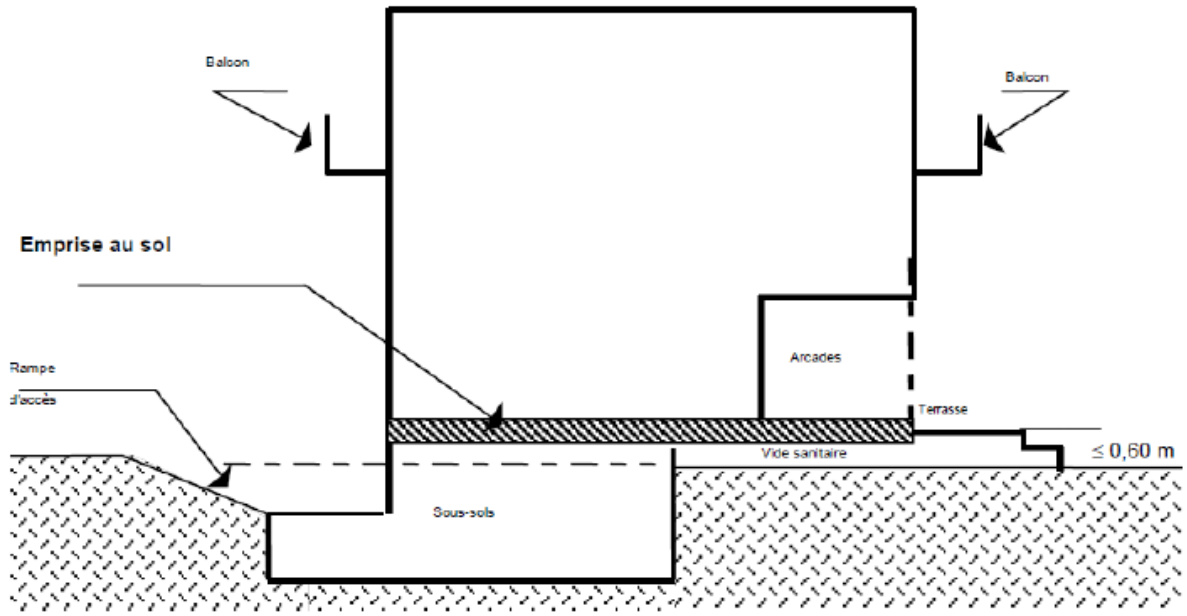
Emprise au Sol

- *Article R*420-1 :* M*odifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4*

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

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Annexe n°1



Emprise et plate-forme d'une voie
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Energie positive
Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.
Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

Energie Renouvelable : constructions et installation de production d'énergie renouvelable
Les unités de production d'énergies renouvelables, et leurs accessoires (poste électrique de réinjection, installations techniques notamment, installations et constructions nécessaires à la production et au développement de l'hydroélectricité, du photovoltaïque …) sont des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou à des services publics parce que de tels projets présentent un intérêt public tiré de leur contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public. (Cf. CE, 13 juillet 2012, req. n°343306).

Espace Boisé (Définition INSEE)
Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

est au moins de 10 %. Lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements dont le couvert est inférieur à 10 %, ils doivent comporter au moins 500 tiges d'avenir par hectare ou, dans le cas de plantations à grand espacement, 300 plants par hectare. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (50 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

Espace boisé classé

Le PLUi peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions, non réservés au stationnement (imperméabilisés ou non) et à la circulation automobile hors véhicules de secours. Les terrasses accessibles, les bandes et espaces plantés, les cheminements piétons, les aires de jeux, les bassins de rétention des eaux pluviales et les noues sont à compter dans les espaces libres.

Espaces verts

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeux plantées ;
- les aires stabilisées plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres, etc.) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes, etc.) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%) ;
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Essences locales

Le territoire intercommunal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles (arbres, arbustes, etc.) bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Exemplarité environnementale

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

« 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;

« 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

« 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;

« 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la Construction et l'Habitation.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

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

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Groupes (ensemble) de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

Habitation = logement

- **Eléments de définition**
  - *Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Un logement* ou habitation comprend,** d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »*

  - *Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »*

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».*

- *Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Tout logement* doit :***

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;*

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

- *Article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Les bâtiments d'habitation collectifs** et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements ».*

- *Article R*111-18-4 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« La présente sous-section est applicable aux **maisons individuelles** construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».*

Habitat intermédiaire ou semi-collectif

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Habitat participatif

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.
En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

Hauteur

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des voies, des emprises publics et des limites séparatives.

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (métro, réseaux, canalisation, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. A l'inverse les locaux souterrains attenant aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Il est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Il correspond aux HLM traditionnelles.

Le PLS (Prêt Locatif Social)

Il finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Prêt social location-accession (P.S.L.A.)

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété conventionné identifié au rang des objectifs du PLH. Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté.

Saillies traditionnelles

Eléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui sont en avant du mur de façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps …

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquelles s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone UA).

Stationnement végétalisé

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau. Exemple : dalles de polyéthylène engazonnées, joints enherbés, etc. Un stationnement végétalisé apporte de nombreux bénéfices environnementaux et sociétaux, en permettant la restauration des fonctions naturelles du sol :

- Non imperméabilisation et infiltration naturelle des eaux pluviales
- Régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur)
- Régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes phréatiques)
- Préservation de la biodiversité en milieu urbain
- Retour du vert en ville et amélioration du cadre de vie

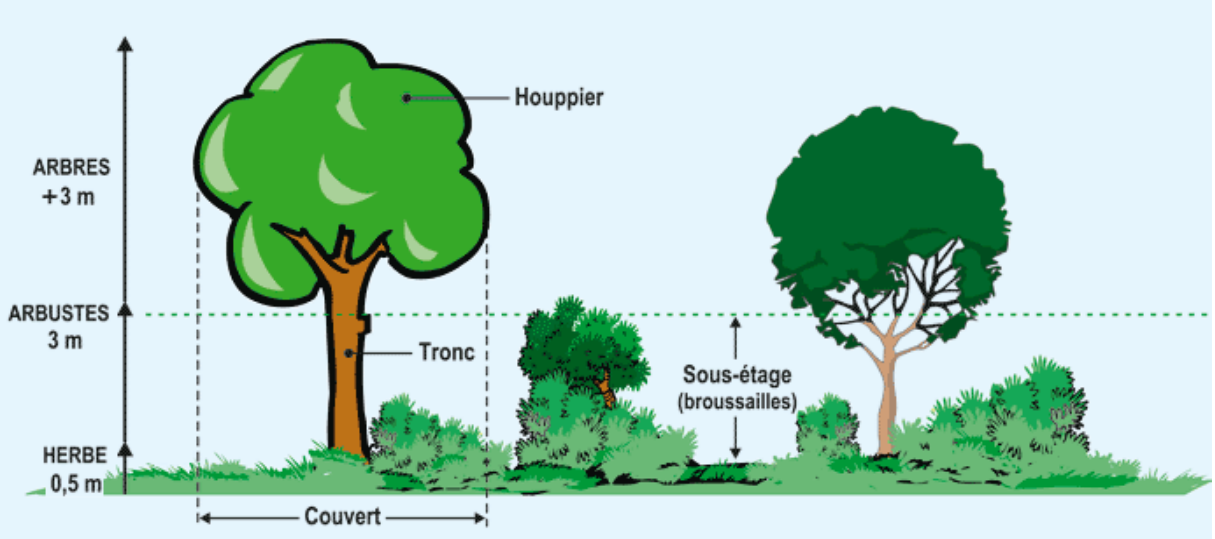
Ce revêtement à biodiversité positive peut être défini comme un « espace vert » et une « surface non imperméabilisée ». Dans le calcul du CBS, le stationnement végétalisé est considéré comme une surface favorable à la nature.

Strate végétale

Les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement vertical d'un peuplement végétal, chacun étant caractérisé par un microclimat et une faune spécifique. Elles se composent des strates suivantes :

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

- la strate herbacée composée d'herbacées (dont notamment herbes et adventices), jusqu'à 1 m/1,50 mètre de hauteur à maturité.
- la strate arbustive composée d'arbustes ou buissons (mesurant de 0,3 à 2 mètres à l'état adulte pour la strate arbustive basse, de 2 à 7 mètres pour la strate arbustive haute).
- la strate arborée composée d'arbres dont la hauteur débute vers les 8 mètres.



Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings… Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge…), qu'elle soit ou non accessible. La pente d'un toit terrasse est comprise entre 0 et 6%.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Unité foncière

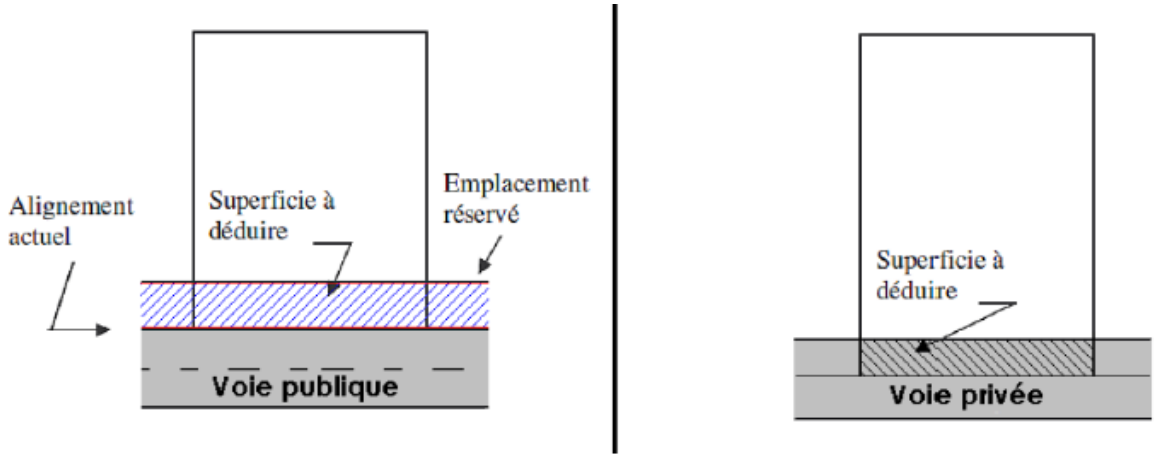
L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquent à l'unité foncière. La superficie prise en compte pour définir les droits à construire (superficie, implantation, emprise au sol, hauteur…) est celle de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au PLUi ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Voie et emprise publique

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

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

Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N...).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N...).

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

Zone humide

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

LISTE DES ESSENCES LOCALES VEGETALES IMPOSEES POUR LA PLANTATION

Liste non exhaustive, mais permettant aux pétitionnaires d'orienter leurs choix quant aux essences à privilégier :

ESPECES pour HAIES CHAMPÊTRES et BANDES BOISEES

- **Arbres à grand et moyen développement**

Acer campestris (Erable champêtre)
Alnus cordata (Aulne à feuilles en cœur)
Castanea sativa (Châtaignier)
Carpinus betulus* (Charme commun)
Fraxinus excelsior (Frêne commun)
Juglans regia (Noyer commun)
Prunus avium (Merisier)
Quercus cerris* (Chêne chevelu)
Quercus robur* (Chêne pédonculé)
Quercus sessiliflora* (Chêne rouvre)
Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles)
Tilia platyphyllos (Tilleul à grandes feuilles)
Ulmus resista (Orme résistant à la graphiose, variété européenne)

- **Petits arbres et grands arbustes**

Crataegus monogyna (Aubépine à un style) Variété résistante au feu bactérien
Crataegus oxyacantha (Aubépine épineuse) Variété résistante au feu bactérien
Corylus avellana (Noisetier commun)
Ilex aquifolium** (Houx)
Ligustrum vulgare** (Troène commun)
Malus domestica (Pommier commun)
Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie)
Pyrus communis (Poirier sauvage)
Quercus ilex** (Chêne vert)
Sambucus nigra (Sureau noir)
Syringa vulgaris (Lilas sauvage)
Sambucus nigra (Sureau noir)

- **Petits arbustes** (hauteur généralement inférieure à 2 m)

Buxus sempervirens** (Buis)
Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
Euonymus europaea (Fusain d'Europe)
Prunus spinosa (Prunellier)
Ribes uva-crispa (Groseillier à maquereau)
Viburnum lantana (Viorne lantane)
Viburnum opulus (Viorne obier)

(Variétés caduques, marcescentes* ou persistantes**)

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

conseil

D5

Quelles essences ?

Ces listes non-exhaustives proposent quelques essences spontanées (milieu naturel) et ornementales (horticoles, trouvées en pépinière), puis quelques vivaces ou annuelles. À proximité des espaces naturels, les plantations devront être composées d'essences champêtres diversifiées et de tailles variées.

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

C3 - Question de style

C5 - La restauration

C7 - Le bois

C8 - La maison bioclimatique

locales

Les essences spontanées

frêne commun

Les arbres > 15m :
Châtaignier
Frêne commun
Merisier
Peuplier noir d'Italie
Pin

Les arbres < 15 m :
Aulne
Charme
Chêne pubescent, sessile et tauzin
Erable champêtre
Erable de Montpellier
Noisetier
Saule

haie champêtre taillée

Les arbustes persistants :
Fragon, petit Houx
Genêt à balais
Genévrier commun
Troène vulgaire
Buis
Bruyère

Les arbustes caduques :
Aubépine monogyne
Bourdaine
Cornouiller sanguin
Eglantier
Erable de Montpellier
Fusain d'Europe
Prunellier
Rosa canina
Sureau noir
Viorne lantana

prunellier, cornouiller

chèvrefeuille

Les grimpantes :
Chèvrefeuille
Lierre
Ronce des bois
Vigne blanche
Vigne sauvage

Les essences d'ornements

Les arbres > 15m :
Cèdre
Cyprès d'Italie
If commun
Marronnier
Platane commun
Tilleul

Les arbres < 15 m :
Arbre de Judée
Fruitiers : Figuier, Pommier, Cerisier, Pêcher, Prunelier...
Lagerstroemia
Magnolia x soulangiana et grandiflora
Orme résistant 'dodoens'
Pin parasol

cèdre

magnolia

Les arbustes persistants :
Abélia
Céanothe
Elaegnus x ebbingei
Escallonia
Fusain
Laurier tin
Oranger du Mexique

Les arbustes décoratifs :
Deutzia
Hortensia
Indigofera
Kolkwitzia
Lila
Perowskia
Seringat
Spirée
Weigelia

haie persistante et décorative

indigofera

Les grimpantes :
Bignone
Glycine commun
Jasmin
Kiwi
Rosier grimpant
Solanum jasminoide
Passiflore

rosier paquerette

caue DORDOGN

Communes de Bergerac Pourpre - 2010

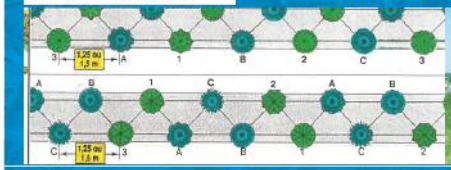
Alexandre BROCHET
Responsable de l'antenne Dordogne
Tél : 06 49 23 05 89

Prom'Haies en Nouvelle-Aquitaine
Créavallée Nord
295 boulevard des Saveurs
24660 COULOUNIEIX-CHAMIERS
www.promhaies.net

PROM'HAIES en Nouvelle-Aquitaine

Conseil paysager dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CAB

fiche CONSEIL



CONSEIL PAYSAGER FÉVRIER 2019

Demande du service de la CAB en charge de la planification :

Nous vous sollicitons aujourd'hui car nous avons des difficultés à organiser la mise en œuvre d'une prescription du SCOT.

Pour protéger les habitations et limiter les conflits de voisinage zone agricole traitée/ zone résidentielle, une prescription du SCOT stipule :

P155 : «A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles, un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur de 30 mètres minimum sera mis en place. L'emprise de cet espace peut être inférieure dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation d'une dizaine de mètres d'emprise (bosquet, haie arborée dense, merlon paysager, ...) permet de gérer les conflits de voisinage. »

Les élus dans leur ensemble trouvent le recul de 30 mètres trop important. Ils préfèreraient dans la plupart des situations, la possibilité d'installer des haies. Ils s'interrogent notamment sur le type de haies et la largeur nécessaire pour qu'elles servent vraiment d'écran face aux produits de traitement agricole.

Nous aurions aimé avoir des conseils avec éventuellement deux ou trois exemples de haies qui correspondent à nos milieux et paysages qui soit efficaces. Le SCOT indique « d'une dizaine de mètres d'emprise » mais cela nous parait beaucoup de planter une haie sur cette largeur.

Orientations du CAUE :

Selon les situations, pour qu'une haie soit efficace face aux pollutions des traitements agricoles, il faut au minimum une emprise de 5m afin que des arbres et arbustes puissent développer une forte ramure et un aspect naturel avec un port libre afin de respecter les paysages ruraux.

Dans le cas d'une parcelle relativement petite et étroite **une haie champêtre** peut-être envisagée :

Cette emprise ne comprend pas seulement l'écart des lignes de plantation (minimum 1m) mais aussi le déploiement de la végétation (environ 3 m au total). Il est souhaitable également de maintenir une bande 2 m de plantation en fond de parcelle pour entretenir la haie.

Dans le cas d'une grande parcelle, peut-être envisagé **une bande boisée** :

Pour les mêmes raisons que précédemment son emprise entre les lignes de plantation est d'au moins 2,5m avec le déploiement végétale on atteint au minimum les 5 m. Il est également souhaitable de maintenir une bande libre de 2 m en fond de parcelle pour entretenir la haie.

Penser à avoir au minimum 2 m entre les premières plantations et la limite séparative pour éviter tout conflit de voisinage, si il y des plantations d'arbres de haut jet il est conseillé d'avoir 4m. Ainsi les 10m d'emprise demander dans le SCoT sont vite atteint.

Vous trouverez dans cette fiche, des conseils de mise en œuvre de ces plantations issus de la démarche SOLTNER.

Vous pouvez également consulter l'association Prom'haies pour vous guider dans les choix de plantations.

Le CAUE reste également disponible gratuitement pour les conseils paysagers aux particuliers.

24 Dordogne c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

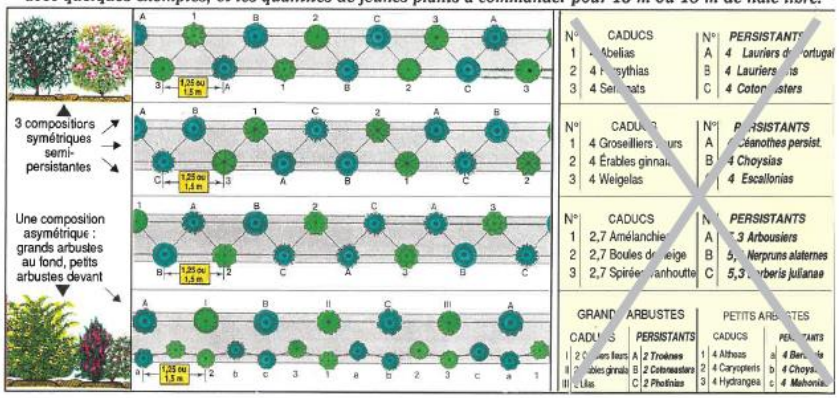
Dordogne PÉRIGORD

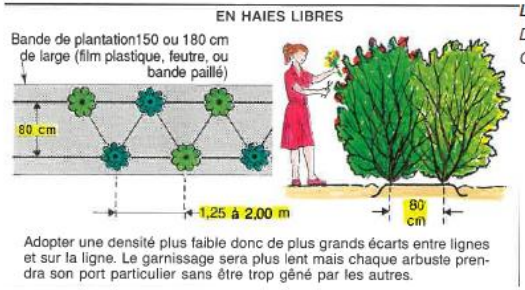
Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

documents de référence

3 - QUATRE DISPOSITIONS POUR HAIES LIBRES

avec quelques exemples, et les quantités de jeunes plants à commander pour 15 m ou 18 m de haie libre.





Adopter une densité plus faible donc de plus grands écarts entre lignes et sur la ligne. Le garnissage sera plus lent mais chaque arbuste prendra son port particulier sans être trop gêné par les autres.

L'arbre et la haie
Dominique Soltner
Collection Sciences et Techniques Agricoles

EXEMPLES D'ASSOCIATIONS VÉGÉTALES ADAPTÉES AU BERGERACOIS

Pour une **haie champêtre** plantée de quelques arbres :
version avec floraison printanière
caducs : viorne, cornouiller, lila
persistants : charme, troène, genèvrier
ou dominante feuillage gris vert
caducs : noisetier, chêne pubescent, seringat
persistants : fusain fortunei, genévrier, laurier tin

Pour une **bande boisée** avec effet brise-vent
arbres de haut jet : merisier, tilleul, frêne, érable sycomore
arbres à mener en taillis sur souche ou cépée : charme, châtaigniers, chêne pubescent
arbustes de rembourage :
- caducs : spirée, viorne obier, weigelia
- persistants : troène, laurier tin, abelia

F - DANS LES BANDES BOISÉES

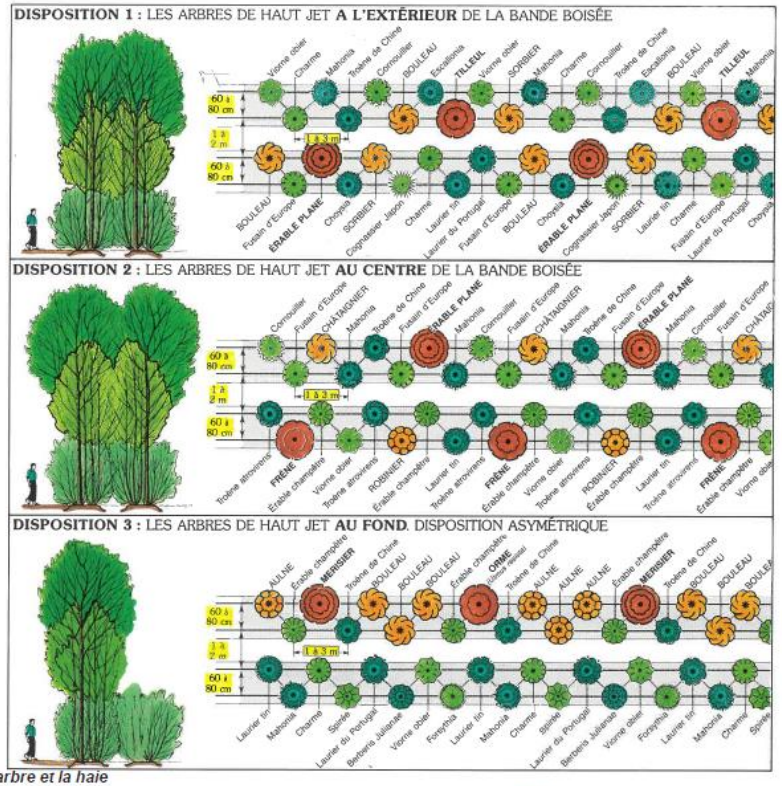
Chaque fois que l'on n'est pas trop limité en largeur et en hauteur, **adopter la BANDE BOISÉE de 2 à 3 m de large**, associant arbres et arbustes.

Petit bois allongé, milieu idéal pour la faune, protection la plus efficace contre le vent et la vue, c'est aussi le meilleur cadre de verdure pour toute construction ou groupe de constructions.

On plante généralement sur 2 bandes de plantation (soit 4 rangs, mais pas forcément "au cordeau"). Ces bandes peuvent être placées de part et d'autre d'une clôture mitoyenne.

On associe de 8 à 16 espèces et même davantage, soit uniquement des arbustes si l'on veut limiter la hauteur, soit mieux arbres et arbustes, selon les schémas ci-dessous.

Prévoir par exemple :
. 2 à 4 espèces d'ARBRES pouvant être menés en HAUT JET
. 2 à 4 espèces d'ARBRES pouvant être menés en TAILLIS sur souche ou en formes libres
. 4 à 12 espèces d'ARBUSTES, caducs et persistants.



L'arbre et la haie
Dominique Soltner
Collection Sciences et Techniques Agricoles

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

gestion des plantations

DE LA RÉUSSITE DES HAIES

POUR ÉVITER CES ÉCHECS, UN NOUVEL ART DE PLANTER EN 5 PRINCIPES

Deux principes écologiques *pour l'équilibre et la santé de la haie, et l'harmonie du paysage :*

1 - Priorité aux espèces du pays...

...bien adaptées au climat et au sol. Mais aussi, large ouverture sur les nombreuses espèces pour parcs et jardins, à fleurs, à feuillages et à fruits.

2 - Association de plusieurs espèces

...dans toute haie, libre, taillée, brise-vent ou bande boisée. Des compositions imitant, dans leur principe, les associations végétales des haies naturelles et des lisières de bois.

Trois principes agronomiques *pour une reprise à 100 % et une croissance maximale :*

3 - Travail du sol associant celui de la faune

...et pour cela privilégiant le décompactage plutôt que le retournement, et surtout favorisant l'action des vers de terres et insectes du sol par les paillages.

4 - Utilisation de «jeunes plants»...

...à racines nues ou en godets, jeunes plants dotés du potentiel maximal de reprise et de croissance, et en même temps les moins coûteux à l'achat et à la plantation.

5 - Couverture du sol...

...pendant au moins 3 ans, par paillages naturels (paille, foin, bois broyé, feutres et panneaux de fibres...) ou artificiels (film et bâche plastique), la couverture naturelle ayant l'avantage, sur la couverture artificielle, de nourrir la haie.

L'arbre et la haie
Dominique Soltner
Collection Sciences et Techniques Agricoles

conseil paysager | caue 24 | février 2019

BIEN PLANTER ARBRES ET HAIES : LES TECHNIQUES D'AUJOURD'HUI

I - CHOISIR LES "JEUNES PLANTS"

1 - On trouve généralement en pépinières les catégories suivantes de plants :

Pour les ARBRES :

. des "jeunes plants", issus de semis ou de boutures, de 1 à 2 ans, scions de 30 à 120 cm, coûtant de 4 à 15 F pièce (prix TTC 1994), selon espèce, taille et quantités.

. des "ébauches d'arbres" ou "jeunes baliveaux" (2 à 3 ans), forts scions branchus de 120 à 200 cm, coûtant de 15 à 75 F selon espèce, taille et quantités.

. des "baliveaux" ou "tiges fléchées" (2 à 4 ans), sujets de 2 à 3 m, branchus depuis la base, et coûtant de 50 à 180 F selon espèce, taille et quantités.

. des "tiges", au tronc droit et sans branches sur 2 m de haut, ramifié au dessus, de 6-8, 8-10 ou 10-12 cm de circonférence du tronc à 1 m du sol, et coûtant de 100 à 350 F pièce.

Pour les ARBUSTES :

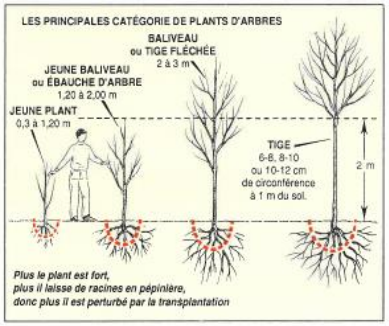
. des "jeunes plants" issus de semis ou de boutures, de 1 à 2 ans, vendus **"à racines nues"** au prix de 4 à 15 F pièce (prix TTC 1994), ou **"en godets"** au prix de 8 à 20 F pièce.

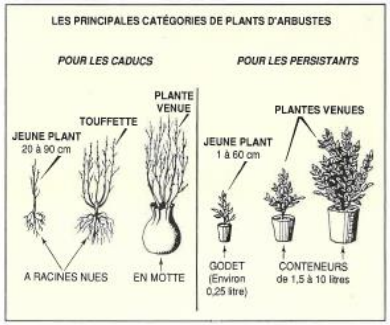
Les godets concernent surtout les persistants, mais on cultive ainsi de plus en plus de caducs.

Les "jeunes plants" sont généralement vendus au minimum par 10 de chaque, mais beaucoup de jardineries les détaillent aujourd'hui.

. des "touffettes" (3 ans environ) vendues **"à racines nues"** ou en petits conteneurs à des prix de 15 à 40 F pièce.

. des "plantes venues" (4 ans environ), le plus souvent en conteneurs de 1,5 à 10 litres ou en mottes, à des prix de 35 à 150 F.





2 - Que choisir ?

Plus on plante petit, plus la plantation est facile, la reprise assurée, la pousse vigoureuse, le prix réduit.

ACHETER DE FORTS SUJETS DANS LE SEUL BUT DE GAGNER QUELQUES ANNÉES EST GÉNÉRALEMENT UNE ILLUSION : s'il s'agit de plants "à racines nues" et "en mottes", plus le plant est fort, plus il est perturbé par la transplantation, ce qui ralentit sa croissance.

Pour les plants en pots et conteneurs, la perturbation est moindre, mais leur prix correspond-il à une avance ?

Non, car dans la plupart des cas, un "jeune plant" d'arbre ou arbuste rattrapera et dépassera en hauteur, en 2 à 4 ans, des sujets achetés en forts plants et ayant coûté de 5 à 30 fois plus cher !

C'est l'un des secrets de réussite les plus ignorés du public.

On a donc intérêt le plus souvent à planter en "jeune plants". Mais les autres catégories de plants peuvent avoir leur raison d'être :

. pour les arbustes, on plante en forts sujets si l'on désire obtenir un effet dès la 1ère année. Les 2e et 3e année, la différence avec les jeunes plants disparaît.

. pour les arbres, on plante en baliveaux ou en tiges chaque fois que l'on désire bénéficier de la taille de formation faite en pépinière *(voir cette technique plus loin)*, ou que l'on désire obtenir dès les premières années une plantation plus visible, notamment dans l'urbanisme. L'avance ainsi obtenue par rapport aux jeunes plants ne se justifie que pour de rares espèces un peu lentes au début, par exemple les Tilleuls. Pour 90 % des espèces (surtout l'Orme), l'avantage des jeunes plants pour la rapidité de croissance est évident et incontestable.

L'arbre et la haie
Dominique Soltner
Collection Sciences et Techniques Agricoles

24 Dordogne c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement — Dordogne PÉRIGORD

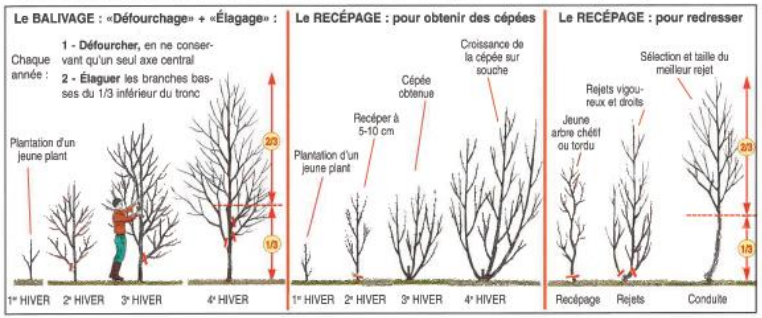
Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004_5-DE

gestion des plantations

II - LA CONDUITE DES ARBRES ET ARBUSTES :

Une taille de formation ou «balivage» est indispensable aux arbres, qu'ils soient inclus dans des brise-vent, bandes boisées ou bosquets, ou qu'ils soient isolés ou en alignements, si l'on veut obtenir des troncs bien droits. Quelques espèces en ont moins besoin car poussant naturellement droits (aulnes, liquidambar, tilleul, bouleau...), d'autres en ont besoin davantage (orme résistant, chêne rouge, érables...).

Quant au recépage, il est nécessaire à pratiquement tous les arbustes de même qu'aux arbres à mener en cépées ou poussant mal.



Le défourchage consiste à ne conserver qu'une seule flèche. On le pratique soit en hiver soit en cours de végétation. De même on enlève quelques grosses branches latérales qui risquent de concurrencer le tronc.

L'élagage consiste à supprimer les branches basses pour obtenir un tronc sans noeuds. Évitez les élagages trop énergiques privant l'arbre de ses branches donc limitant la croissance. La bonne proportion : le tiers inférieur sans branches.

Le recépage consiste à couper à 5-10 cm, l'hiver suivant la plantation, les arbres et arbustes que l'on désire mener en taillis sur souche ou cépées. Il en repart des repousses vigoureuses que l'on ne coupe plus si l'on veut produire des perches.

Le recépage de redressement consiste à couper à 5-10 cm un jeune arbre (ici orme résistant) dont on désire obtenir un nouveau tronc plus droit. La coupe donne naissance à des rejets vigoureux dont on choisira le plus apte à former ce tronc.

L'arbre et la haie
Dominique Soltner
Collection Sciences et Techniques Agricoles

Quel cadre ?
D6

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :
D1 - Le jardin
D4 - Les structures végétales
D5 - les végétaux adaptés

Penser ses plantations

Réussir ses plantations

✔ tenir compte de la nature du terrain (acidité, ph, perméabilité) et de l'exposition (soleil, ombre, mi-ombre)
✔ préparer le sol : décompacter au plus profond le trou de plantation et mélanger de la fumure organique avec la terre.
✔ tailler avec un sécateur les racines et enlever les masses de chevelus
Le prélinage est conseillé pour favoriser une bonne reprise des plantations (trempage des racines dans un mélange d'eau, d'argile et de bouse de vache ou dans un prélin du commerce).
✔ pailler le sol au moins pendant 3 ans limite les arrosages et les désherbages (paille, tontes de gazon, ou film plastique occultant). Copeaux de bois, écorces de pin sont d'autres solutions de paillage également décoratives mais pouvant causer parfois un déséquilibre du sol si mal adaptées.
Les feutres en fibres végétales ou synthétiques sont idéals pour la stabilité des plantes et des sols dans les pentes car ils sont perméables et empêchent l'érosion.

Quelles distances de plantation ?

La réglementation

Les prescriptions légales sont données par les articles de la Section I du Chapitre II des servitudes ou services fonciers du code civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux plantés depuis moins de 30 ans. Au-delà ils sont protégés par la prescription trentenaire.

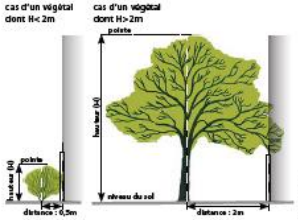
Vérifiez auprès des services concernés : mairie, Chambre d'Agriculture s'il n'y a pas de réglementation ou d'usages locaux « constants et reconnus », si vous ne dépendez pas d'un règlement particulier en vigueur (lotissement, article de PLU, plan paysage...).

Les haies de limites privatives

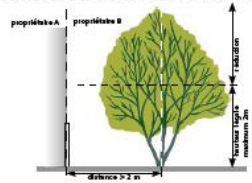
Une haie mitoyenne
Elle est plantée sur la limite de propriété. Les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel des plants devront être partagés entre les propriétaires.

Une haie privative
Elle doit être plantée à l'intérieur de votre propriété. En fonction de la hauteur de la future haie, une distance avec la limite séparative doit être respectée. Cette distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre jusqu'à sa pointe.
En présence :
✔ d'un mur mitoyen, la distance est mesurée à partir du milieu du mur
✔ d'un mur appartenant au voisin, la distance se calcul à partir de la face du mur qui donne chez vous
✔ d'un mur vous appartenant, la distance se calcule à partir de la face du mur orientée vers le voisin.

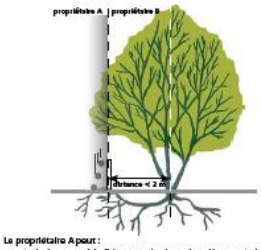
Où planter ?



Qui entretient ?
L'entretien de la haie vous incombe, mais le voisin peut vous contraindre à la contenir selon les normes.



Le propriétaire A peut exiger de son voisin B l'arrachage d'un arbre irrégulier ou sa réduction à la hauteur légale (maximum 2m)



Le propriétaire A peut :
- contraindre son voisin B à couper les branches dépassant chez lui
- couper lui même les racines, ronces et brindilles avançant chez lui
Les fruits tombés naturellement sur sa propriété, lui appartiennent

En bordure du domaine public

Chemin rural ou vicinal
La limitation est fixée par le maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations.

Chemin départemental ou voie communale
Plantation avec retrait minimum de 0,50m à partir de l'alignement.
Route nationale ou départementale
Retrait de 6m pour les arbres, de 2m pour les haies.

caue DORDOGN

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES - 2008

24 Dordogne caue Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
Dordogne Périgord