

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LAVALETTE TUDE DRONNE (16)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUi
(du territoire d'Horte et Lavalette)**



*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrite le*

DOSSIER ARRETÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Champ d'application territorial du règlement	3
2. Contenu du règlement	3
3. Eléments explicatifs à portée réglementaire	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
1. Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	6
2. Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	6
3. Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	7
4. Caractéristiques du territoire pour l'application du droit des sols	7
5. Zones de carrière	7
6. Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir	7
7. Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé	7
8. Reconstruction à l'identique	8
9. Permis de démolir	8
10. Droit de préemption urbain	8
11. Déclaration préalable pour les clôtures	8
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	9
1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale	10
2. Clôtures	11
3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations	12
4. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	12
5. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	13
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	15
A. LES ZONES URBAINES	16
1. La zone U	17
2. La zone UX	21
B. LES ZONES A URBANISER	24
1. La zone 1AU	25
2. La zone 1AUX	29
C. LES ZONES AGRICOLES	32
1. ZONE A	33
D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	38
1. ZONE N	39
TITRE IV : ANNEXES AU REGLEMENT	47
1. Schémas explicatifs de la constructibilité en zone A et N	48
2. Liste des éléments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	50
3. Liste des éléments remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme	52
4. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme	52

Préambule

1. Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'Horte et Lavalette.

2. Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre I**)
- de **dispositions communes** à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**)
- de **dispositions spécifiques** applicables à chaque zones (**Titre III**) :
 - zones urbaines
 - zones à urbaniser
 - zones agricoles
 - zones naturelles
- d'**annexes** (**Titre IV**) constituées :
 - de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des **croquis explicatifs** permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, **ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire**.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

3. Éléments explicatifs à portée réglementaire

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La **fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017**, éditée par la DHUP et dénommée « **lexique national d'urbanisme** » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

Définition de la hauteur, retenue pour le présent règlement de PLUi :

Hauteur maximale : *Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction, avant les travaux de terrassement.*

Titre I : Dispositions générales

1. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

1. Les secteurs, sites et immeubles remarquables

Les **sites bâtis remarquables** identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux immeubles remarquables s'appliquent aux sites bâtis remarquables. De surcroît, les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines (hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement). Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.

Les **parcs ou jardins d'intérêt** au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré présents sur ces sites bâtis remarquables sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

Les **éléments de petit patrimoine** (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, calvaires, oratoires, croix, statues) situés à l'intérieur de ces sites bâtis remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et sont donc protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés à la fin du présent règlement.

2. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

1. Les arbres remarquables et les alignements d'arbres remarquables

●●●●● Alignement d'arbres à protéger ou à reconstituer

● Arbre à protéger

Les **arbres isolés remarquables**, les **alignements d'arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir symboles ci-dessus) doivent être conservés (interdiction de coupe), sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Ces derniers doivent faire l'objet d'un entretien (notamment élagage). En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire ou choisi dans la palette de l'OAP « Paysage » devra être replanté au même emplacement (pour les alignements) ou à proximité immédiate.

La non-replantation peut être acceptée, en cas d'impossibilité de respecter les articles 671 et 672 du Code Civil, ou de respecter les distances de sécurité et les prescriptions techniques liées aux réseaux.

Dans le cas des alignements d'arbres :

- Le renouvellement partiel est possible, dans la mesure où cela s'effectue avec la même essence végétale.
- Le renouvellement complet doit s'effectuer soit avec une essence similaire à l'origine, soit avec une essence présentant la même taille adulte.

3. Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques du PLUi (par le symbole ci-dessous) peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour devenir des constructions à destination d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Changement destination pour habitat

4. Caractéristiques du territoire pour l'application du droit des sols

Les **servitudes d'utilité publique**, ainsi que les **annexes informatives** qui s'appliquent sur le territoire d'Horte et Lavalette sont répertoriées au niveau de la chemise n°6a du présent dossier de PLUi.

5. Zones de carrière

Les **zones de carrières** sont repérées au niveau du plan de zonage par une trame particulière (voir symbole ci-dessous). Ces zones sont soumises aux dispositions de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme et représentent des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ». Les constructions et installations y sont autorisées, dans la mesure où elles sont jugées comme nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.



Carrière

6. Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage (voir trame ci-dessous) sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.



Espace boisé classé

7. Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot créé et non à l'échelle du terrain d'assiette global.

8. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis est autorisée, si et seulement si, cette reconstruction permet de minimiser l'exposition des populations aux risques naturels ou technologiques.

9. Permis de démolir

Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est instauré sur l'ensemble des zones U du présent PLUi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1a du présent dossier de PLUi.

10. Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones U du présent PLUi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1a du présent dossier de PLUi.

11. Déclaration préalable pour les clôtures

Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1a du présent dossier de PLUi.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

1. Constructions nouvelles

Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les extensions et annexes à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Dans le cas des extensions présentant une continuité architecturale avec un bâtiment ancien : elles devront veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elles se rattachent.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les coffres de volets roulants apparents (en débords ou non) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les façades composées d'un bardage devront présenter une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

La réalisation de constructions (y compris pour les logements) d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

2. Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaires.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement de pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant.

Les toitures devront être couvertes de matériaux pérennes respectant les caractéristiques architecturales de la construction et l'époque de la construction.

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise n°1a du présent dossier de PLUi.

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé ...).

2. Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3. Les clôtures végétales

En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci devra être végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

4. Composition et hauteur

1. A l'alignement des voies et emprises publiques

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

2. En limites séparatives

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

1. Les espaces libres

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

2. Les plantations nouvelles

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. La desserte en impasse est interdite.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

5. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. Electricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

5. Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

A. LES ZONES URBAINES

Comprenant :

- La **zone U**, comprenant les **secteurs Ue1 et Ue2**
- La **zone UX**, comprenant le **secteur UXa**

1. La zone U

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

La **zone U** correspond aux principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

Le **secteur Ue1** correspond à la zone bâtie du village vacances de Gardes-le-Pontaroux.

Le **secteur Ue2** correspond à la zone bâtie incluant la salle polyvalente et la piscine communautaire.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation de ce centre urbain et assurer une densification de ce tissu.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux **dispositions générales** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone U :

- Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur Ue1 :

- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : hébergement hôtelier et touristique

Au sein du secteur Ue2 :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : équipements sportifs, autres équipements recevant du public

ARTICLE U 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS**Au sein de la zone U :**

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- les habitations légères de loisirs,
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire,
- les campings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences démontables,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein des secteurs Ue1 et Ue2 :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions ou activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

ARTICLE U 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Néant

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Au sein de la zone U : La hauteur maximale est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale des annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » est fixée à 4 mètres.

Au sein du secteur Ue1 : La hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

Au sein du secteur Ue2 : La hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque cela concerne l'implantation d'antennes relais
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient
- pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant,
- pour être en cohérence avec le bâtiment principal, dans le cas d'une extension,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant

ARTICLE U 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. Généralités****a. Constructions nouvelles**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

b. Démolition des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

c. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

d. Clôtures

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**a. Les dispositifs de production et d'économie d'énergie**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils seront intégrés à la toiture et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade, si cette dernière en comporte.

b. Les autres éléments techniques

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public, sauf incapacité technique justifiée.

ARTICLE U 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet, sauf incapacité justifiée.

**SECTION 3 /
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. La zone UX

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UX

La **zone UX** correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage ...) et aux gabarits assez importants.

Le **secteur UXa**, quant à lui, correspond aussi aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques mais hors industrie.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UX est également soumise aux **dispositions générales** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UX :

- Pour la destination "**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.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur UXa :

- Les même destinations et sous-destinations qu'au sein de la zone UX, à l'exception de la sous destination « industrie » pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**".

ARTICLE UX 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

**ARTICLE UX 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS
SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS
DESTINATION SUSVISÉS**

Les logements (accessoire de la destination principale) sont autorisés, sous réserve de démontrer la nécessité économique de la présence d'une personne (salariée de l'activité concernée).

**SECTION 2 /
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UX 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. Hauteur**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 11 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Néant

En revanche, des implantations peuvent être imposées :

- pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant

ARTICLE UX 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. Généralités****a. Constructions nouvelles**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

b. Démolition des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

c. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

d. Clôtures

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

ARTICLE UX 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet, sauf incapacité justifiée.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

**SECTION 3 /
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

B. LES ZONES A URBANISER

Comprenant :

- La **zone 1AU**
- La **zone 1AUX**, comprenant le **secteur 1AUXa**

1. La zone 1AU

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AU est également soumise aux **dispositions générales** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;

Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration ;

Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : bureau.

ARTICLE 1AU 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes soumises à permis de construire
- les campings
- les parcs résidentiels de loisirs
- les résidences démontables
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

ARTICLE 1AU 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale des annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » est fixée à 4 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à **l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant,
- pour être en cohérence avec le bâtiment principal, dans le cas d'une extension,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant

ARTICLE 1AU 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Généralités

a. Constructions nouvelles

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

b. Clôtures

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

a. Les dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citerne à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade, si cette dernière en comporte.

b. Les autres éléments techniques

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public, sauf incapacité technique justifiée.

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE 1AU 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles

a. Normes à respecter

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements au-delà de 120m² de surface de plancher et plus.

Les opérations d'ensemble (ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé) devront aménager sur les parties communes un minimum de 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

Pour les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.

b. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération, situés dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. Aires de stationnement pour les vélos

Il est exigé au minimum, sauf dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs)
- 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée pour les bureaux.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. La zone 1AUX

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AUX

La **zone 1AUX** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le **secteur 1AUXa** quant à lui, correspond aussi à des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques, mais hors industrie.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUX est également soumise aux **dispositions générales** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUX 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AUX :

- Pour la destination "**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.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur 1AUXa :

- Les mêmes destinations et sous-destinations qu'au sein de la zone 1AUX, à l'exception de la sous-destination « industrie » pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**".

ARTICLE 1AUX 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdits :

- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

**ARTICLE 1AUX 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS
SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS
DESTINATION SUSVISÉS**

Néant

**SECTION 2 /
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

ARTICLE 1AUX 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 11 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Néant

En revanche, des implantations peuvent être imposées :

- pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Néant

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant

ARTICLE 1AUX 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Généralités

a. Constructions nouvelles

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

b. Clôtures

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE 1AUX 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet, sauf incapacité justifiée.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

C. LES ZONES AGRICOLES

Comprenant :

- La **zone A**, comprenant le **secteur Ap**

1. ZONE A

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

La **zone A** caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ap**, quant à lui, caractérise des espaces dont la vocation première est l'exploitation agronomique des sols, mais pour lesquelles il existe une nécessité de protection particulière (préservation des points de vue et une préservation de la ressource en eau).

L'objectif est de :

1/ préserver les points de vue d'intérêt :

- Vue lointaine (protection des premiers plans)
- Vue sur du patrimoine bâti exceptionnel (protection des cônes de vue)
- Vue sur des paysages d'intérêt au relief accentué (protection élargie)

2/ préserver la ressource en eau, notamment pour les secteurs situés dans les périmètres rapprochés de protection des captages d'eau.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Préserver la ressource en eau
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole.

Pour la destination "**habitation**" : logement

Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE A 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS**Au sein de la zone A :**

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, **sont interdits** :

- les constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » et sous-destination « logement » à usage de logements nouveaux.
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ap :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, **sont interdits** :

- les nouvelles implantations d'exploitation agricole
- les constructions nouvelles relevant de la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » à l'exception des extensions des constructions existantes.
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les éoliennes et les parcs photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques en toiture
- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

ARTICLE A 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Pour la destination " **habitation** " : Les annexes et extensions autorisées sont soumises à des conditions spéciales (voir article A4). Ces annexes et extensions sont autorisées, que les bâtiments auxquels elles se rattachent soient situés dans la même zone que cette annexe/extension ou non.

Pour la destination " **exploitation agricole** " : les constructions de logements sont autorisées, uniquement s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière (considérés comme logements de fonction).

> Voir schémas explicatifs de la constructibilité en zone A (et du secteur Ap) en annexe du présent règlement

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « **exploitation agricole** », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Pour la destination « **habitat** », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres et celle des annexes est fixée à 4 mètres.

Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4.50 mètres. Pour les éoliennes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale permise de 120 m (hauteur de pâles comprise).

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque cela concerne l'implantation d'antennes relais
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient
- pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions autorisées peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Au sein de la zone A :

Les constructions nouvelles relevant de la destination « **exploitation agricole** » et sous-destination « **exploitation agricole** » devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existant. Cette règle concerne les bâtiments agricoles en général (bâtiments d'exploitation et logements de fonction), distinction faite pour les nouvelles implantations d'exploitation agricole.

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

Au sein du secteur Ap :

Les constructions nouvelles relevant de la destination « **exploitation agricole** » et sous-destination « **exploitation agricole** » devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants. Cette règle concerne les bâtiments agricoles en général (bâtiments d'exploitation et logements de fonction).

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Les extensions relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher et de 30m² d'emprise au sol par logement, non comptabilisés les piscines. Les piscines sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Au sein du secteur Ap :

Les extensions relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions nouvelles relevant des « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » ne pourront pas dépasser et 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Généralités

a. **Constructions nouvelles**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

Règles complémentaires au niveau de la zone A (et du secteur Ap) :

- Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole doivent s'intégrer à l'environnement naturel.

b. **Démolition des bâtiments anciens en pierre**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

c. **Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

d. **Clôtures**

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

a. **Les dispositifs de production et d'économie d'énergie**

Excepté au niveau du secteur Ap où elle est interdite :

- La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade, si cette dernière en comporte.

b. **Les autres éléments techniques**

Néant

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE A 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet, sauf incapacité justifiée.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Comprenant :

- La **zone N**, comprenant les **secteurs Nf, Nz, Ndt, Np**

1. ZONE N

1. ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.

Les **secteurs N**, correspondent à des secteurs à vocation de loisirs et culturelles, intégrés à la zone naturelle. Il s'agit alors de **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Ils se déclinent de la manière suivante :

- **Secteur N1** : plaine de loisirs de Magnac-Lavalette-Villars : projet d'implantation d'un lieu de stockage et de sanitaire.
- **Secteur N2** : Gurat : projet de création d'un espace couvert, type préau (300 à 400 couverts) pour permettre l'accueil de manifestations de plein air, en lien avec la vallée de la Nizonne.
- **Secteur N3** : Gurat : projet de création d'un kiosque (billetterie, vente de glaces, souvenirs) en lien avec la valorisation du site de l'église monolithe.
- **Secteur N4** : Ronsenac : projet d'extension et de mise en accessibilité des sanitaires sur l'aire de loisirs existante et jeux pour enfants.
- **Secteur N5** : Blanzaguet-Saint-Cybard : projet d'aménagement du site du stade de foot.
- **Secteur N6** : Rougnac : projet d'aménagement du site sportif et de loisirs.

Les **secteurs Nt** correspondent à des secteurs naturels destinées à accueillir des projets touristiques comprenant parfois des habitations légères de loisirs : dômes « glamping », cabanes, chalets bois notamment. Il s'agit alors de **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Ils se déclinent de la manière suivante :

- **Secteur Nt1** : Magnac-Lavalette-Villars : projet touristique de glamping dans le domaine du Château de la Mercerie.
- **Secteur Nt2** : Boisé-la-Tude (Charmant) : projet touristique de chalets en bois au lieu-dit « Coursac ».
- **Secteur Nt3** : Gurat : projet touristique de parc résidentiel de loisirs au lieu-dit « Moulin de Gurat » : Habitations Légères de Loisirs et sanitaires (toilettes sèches)

Le **secteur Nf** correspond à des secteurs spécifiques à la vocation forestière.

Le **secteur Np** correspond aux zones appartenant au réseau Natura 2000 et aux secteurs concernés par le risque inondation.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles contigües ou non contigües des bâtiments d'habitation dans les zones N

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

2. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous-destinations autorisées sont :

Au sein de la zone N uniquement (hors secteurs) :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination "**habitation**" : logement.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Nf :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation forestière.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;

Au sein des secteurs Nf :

- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Au sein des secteurs Nt :

- Pour la destination "**commerce et activité de service**" : hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Np :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole.
- Pour la destination "**habitation**" : logement.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;

ARTICLE N 2 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein de la zone N (hors secteurs) :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les nouvelles implantations d'exploitation agricole
- les constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » et sous-destination « logement » à usage de logements nouveaux.
- les constructions, installations et aménagements dès lors qu'ils sont jugés incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou qu'ils portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf dans le cas d'équipements d'intérêt collectif relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les caravanes constituant l'habitation permanente des usagers pour une durée supérieure à 3 mois
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein des secteurs N1 :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements dès lors qu'ils portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Au sein de tous les secteurs N4 :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions nouvelles autres que les habitations légères de loisirs
- les constructions, installations et aménagements dès lors qu'ils portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Np :

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les éoliennes et les parcs photovoltaïques
- les constructions nouvelles relevant de la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » à l'exception des extensions des constructions existantes.
- les constructions nouvelles relevant de la destination « **exploitation agricole et forestière** » et sous-destination « **exploitation agricole** » à l'exception des extensions des constructions existantes.
- les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf dans le cas d'équipements d'intérêt collectif relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

**ARTICLE N 3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS
SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS
DESTINATION SUSVISÉS**

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination " **habitation** " : Les extensions et annexes autorisées sont soumises à des conditions spéciales (voir article N4). Ces annexes et extensions sont autorisées, que les bâtiments auxquels elles se rattachent soient situés dans la même zone que cette annexe/extension ou non.

> Voir schémas explicatifs de la constructibilité en zone N (et du secteur Np) en annexe du présent règlement

Au sein des secteurs N1 uniquement :

D'une manière générale, les aménagements extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient en cohérence et en harmonie avec le site environnant et que les matériaux utilisés soient naturels et favorisent au maximum la perméabilité des sols.

Sont par ailleurs autorisés, en fonction des secteurs :

- **Au sein du secteur N1 (Magnac-Lavalette-Villars)**, est seulement autorisé l'implantation d'un local regroupant stockage et sanitaire, sous conditions spéciales (voir article N4).
- **Au sein du secteur N2 (Gurat)**, est seulement autorisée l'implantation d'un espace couvert (type préau, pour 300 à 400 couverts) pour permettre l'accueil de manifestations de plein air, sous conditions spéciales (voir article N4).
- **Au sein du secteur N3 (Gurat)**, est seulement autorisée l'implantation d'un kiosque (billetterie, vente de glaces, souvenirs) en lien avec la valorisation du site de l'église monolithe, sous conditions spéciales (voir article N4).
- **Au sein du secteur N4 (Ronsenac)**, sont seulement autorisés l'extension et la mise en accessibilité du bloc sanitaire, ainsi que l'installation de jeux pour enfants, sous conditions spéciales (voir article N4)..
- **Au sein du secteur N5 (Balzaguat-Saint-Cybard)**, sont seulement autorisés, sous conditions spéciales (voir article N4) :
 - La réfection du bâti existant
 - L'aménagement d'une aire de repos pour 10 camping-cars
 - L'aménagement d'un espace récréatif
- **Au sein du secteur N6 (Rougnac)**, sont seulement autorisés, sous conditions spéciales (voir article N4) :
 - La construction d'un club-house avec sanitaires.
 - L'aménagement d'une aire de repos avec point d'eau pour 5 camping-cars

Au sein des secteurs Nt uniquement :

Les aménagements extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient en cohérence et en harmonie avec le site environnant et que les matériaux utilisés soient naturels et favorisent au maximum la perméabilité des sols.

- **Au sein du secteur Nt1** : sont seulement autorisées les habitations légères de loisirs, dans la limite de 10 unités, dès lors qu'elles sont liées à un parc résidentiel de loisirs et destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Au sein du secteur Nt2** : sont seulement autorisées les habitations légères de loisirs, dans la limite de 5 unités, dès lors qu'elles sont liées à un parc résidentiel de loisirs et destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **Au sein du secteur Nt3** : sont seulement autorisées, dès lors qu'elles sont liées à un parc résidentiel de loisirs et destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. :
 - les habitations légères de loisirs, dans la limite de 5 unités
 - Un bloc sanitaire (toilettes sèches), dans la limite d'une seule unité.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 / RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Pour la destination « **habitat** », la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres et celle des annexes est fixée à 4 mètres.

Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** ", la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4.50 mètres. Pour les éoliennes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale permise de 120 m (hauteur de pâles comprise).

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque cela concerne l'implantation d'antennes relais
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient
- dans le cadre de cohérence par rapport à un bâtiment existant
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

Au sein des secteurs N2 uniquement :

La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles autorisées est de :

- **Pour les secteurs N2 et N6** : 4.50 mètres maximum.
- **Pour les secteurs N1, N3, N4 et N5** : 3 mètres maximum.

Au sein des secteurs Nt uniquement :

La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles autorisées est de :

- **Pour le secteur Nt2** : 3 mètres maximum.
- **Pour les secteurs Nt1 et Nt3** : 4 mètres maximum.

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions autorisées peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques ou naturels le justifient

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Néant

4. Distances entre les constructions

Les constructions nouvelles relevant de la destination « **exploitation agricole ou forestière** » et sous-destination « **exploitation agricole** » devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existant. Cette règle concerne les bâtiments agricoles en général (bâtiments d'exploitation et logements de fonction), distinction faite pour les nouvelles implantations d'exploitation agricole.

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Les extensions relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol et de 30m² de surface de plancher par logement, non comptabilisés les piscines. Les piscines sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles relevant des « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » ne pourront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Au sein des secteurs N1 uniquement :

Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite :

- D'une surface de plancher maximale totale de 60m² à l'échelle du secteur N1
- D'une emprise au sol totale de 400m² à l'échelle du secteurs N2
- D'une emprise au sol totale de 12 m² à l'échelle du secteur N3
- D'une surface de plancher de 10 m² à l'échelle du secteur N4
- D'une surface de plancher de 10 m² à l'échelle du secteur N5
- D'une surface de plancher de 30 m² à l'échelle du secteur N6

Au sein des secteurs N4 uniquement :

Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite :

- **Au sein du secteur N41** : les habitations légères de loisirs doivent être d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures à 20m².
- **Au sein du secteur N42** : les habitations légères de loisirs doivent être d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures à 55m².
- **Au sein du secteur N43** : les habitations légères de loisirs doivent être d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 35m². Le bloc sanitaire (toilettes sèches) doit être d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 10 m².

Au sein du secteur Np uniquement :

Les extensions relevant de la destination « **habitation** » et de la sous-destination « **logement** » sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Les extensions relevant de la destination « **exploitation agricole et forestière** » et de la sous-destination « **exploitation agricole** » sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions nouvelles relevant des « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » ne pourront pas dépasser et 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 5 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Généralités

a. Constructions nouvelles

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

Règles complémentaires au niveau de la zone N :

- Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole doivent s'intégrer à l'environnement naturel.

b. Démolition des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

c. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

d. Clôtures

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

De plus, au sein du secteur Nf uniquement :

Sont uniquement autorisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2,50m, étanches, afin de protéger les régénérations naturelles ou artificielles des boisements et sous réserve de ne pas entraver les continuités de la trame verte et bleue.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

a. Les dispositifs de production et d'économie d'énergie

Excepté au sein du secteur Nenrp :

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade, si cette dernière en comporte.

b. Les autres éléments techniques

Néant

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE N 6 / OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet, sauf incapacité justifiée.

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes à toutes les zones (Titre II)** du règlement.

Titre IV : Annexes au règlement

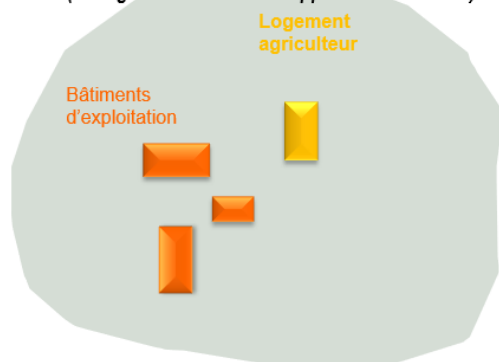
1. Schémas explicatifs de la constructibilité en zone A et N



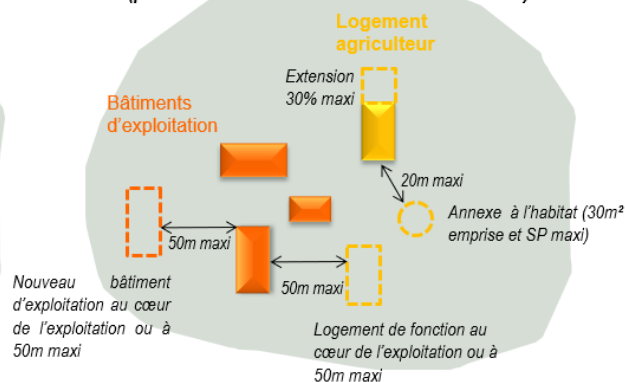
En zone A

L'implantation d'un nouveau
siège agricole est autorisée

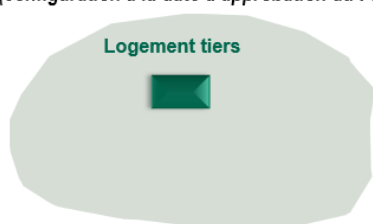
siège d'exploitation existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



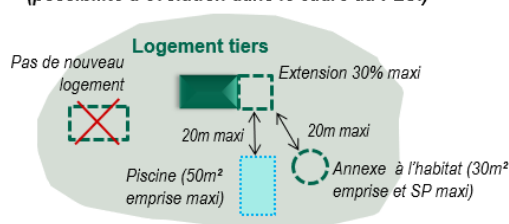
siège d'exploitation existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



Logement de tiers existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



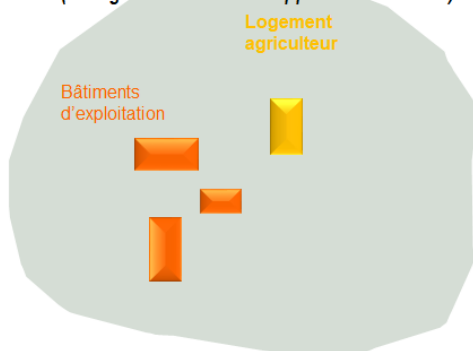
Logement de tiers existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



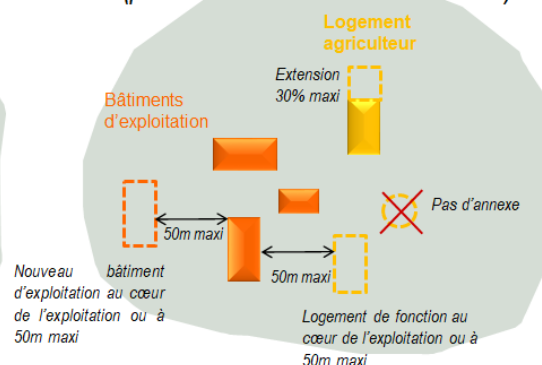
En secteur Ap

L'implantation d'un nouveau
siège agricole n'est pas autorisée

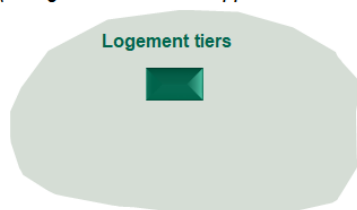
siège d'exploitation existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



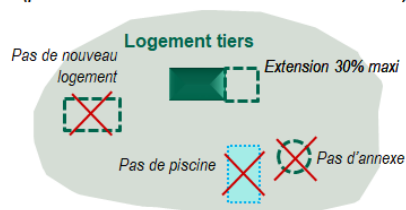
siège d'exploitation existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



Logement de tiers existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



Logement de tiers existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)

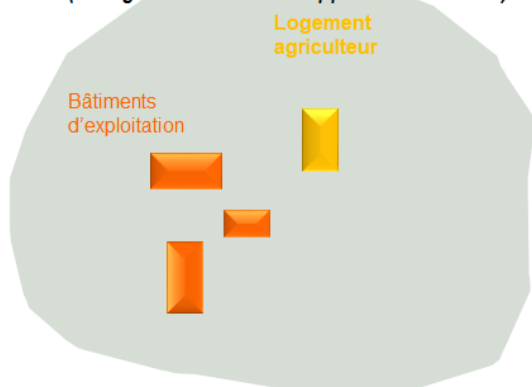




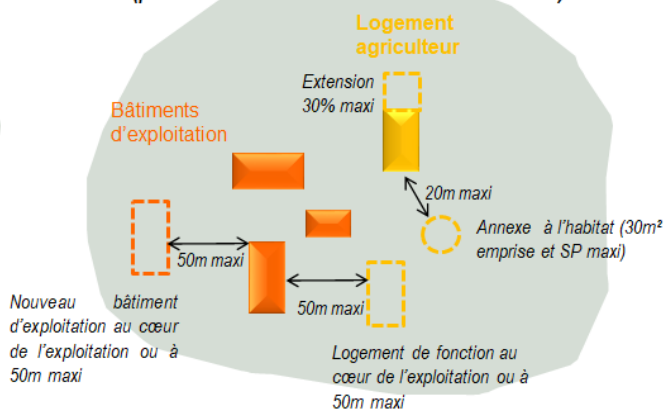
En zone N

L'implantation d'un nouveau
siège agricole n'est pas autorisée

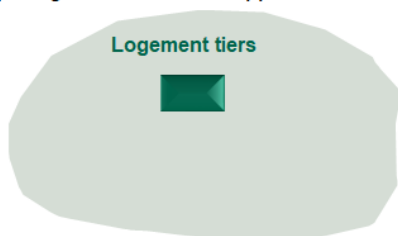
siège d'exploitation existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



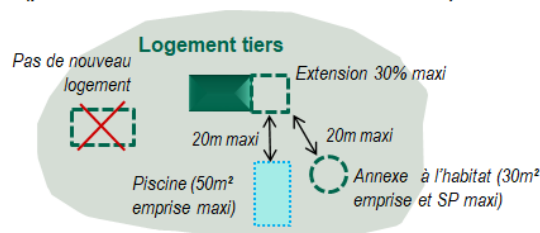
siège d'exploitation existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



Logement de tiers existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



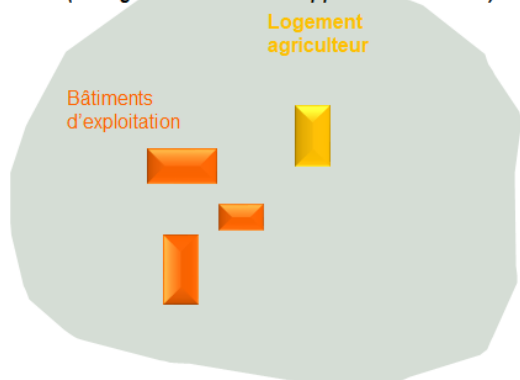
Logement de tiers existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



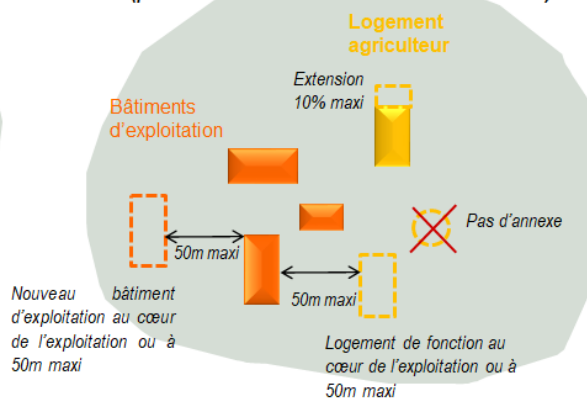
En secteur Np

L'implantation d'un nouveau
siège agricole n'est pas autorisée

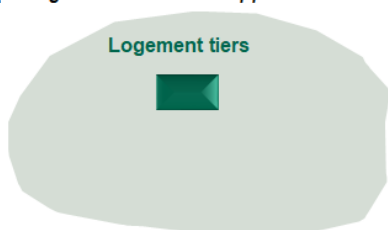
siège d'exploitation existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



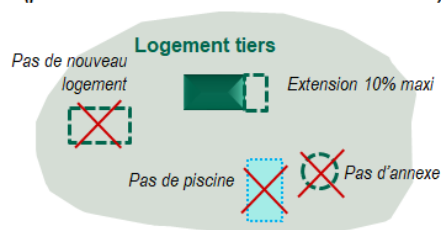
siège d'exploitation existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



Logement de tiers existant
(configuration à la date d'approbation du PLUi)



Logement de tiers existant
(possibilité d'évolution dans le cadre du PLUi)



2. Liste des éléments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En complément du patrimoine, protégé par le biais de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « petit patrimoine », les éléments de patrimoine protégés sont repérés au plan de zonage par le symbole suivant :



Site bâti remarquable

numéro sur le règlement graphique	Nom du site bâti / de la propriété	Localisation du site (commune)
1	Site bâti remarquable La Foret	MAGNAC-LA VALETTE-VILLARS
2	Site bâti remarquable Lajard	MAGNAC-LA VALETTE-VILLARS
3	Site bâti remarquable Moulin Redeuil	GARDES-LE-PONTAROUX
4	Site bâti remarquable Logis de Pellegrain	FOUQUEBRUNE
5	Site bâti remarquable Le Grand Buguet	FOUQUEBRUNE
6	Site bâti remarquable Le Logis de calais	FOUQUEBRUNE
7	Site bâti remarquable Chagnemon	FOUQUEBRUNE
8	Site bâti remarquable Le Maine Roux	FOUQUEBRUNE
9	Site bâti remarquable Le Breuil	FOUQUEBRUNE
10	Site bâti remarquable Le Mas	FOUQUEBRUNE
11	Site bâti remarquable Le Groc	FOUQUEBRUNE
12	Site bâti remarquable Ferme de Marsac	FOUQUEBRUNE
13	Site bâti remarquable Fougère	FOUQUEBRUNE
14	Site bâti remarquable Le Montdeau	FOUQUEBRUNE
15	Site bâti remarquable Houmé	FOUQUEBRUNE
16	Site bâti remarquable Chez Jamet	FOUQUEBRUNE
17	Site bâti remarquable Langély	GURAT
18	Site bâti remarquable La Grange	GURAT
19	Site bâti remarquable Lécouté	GURAT
20	Site bâti remarquable Labaudie	GURAT
21	Site bâti remarquable Connétable	GURAT
22	Site bâti remarquable Moulin Goujat	GURAT
23	Site bâti remarquable La Borde	GURAT
24	Site bâti remarquable Le Puits	GURAT
25	Site bâti remarquable Le Puits	GURAT
26	Site bâti remarquable Leymerie	GURAT
27	Site bâti remarquable L'Ermite	GURAT
28	Site bâti remarquable Logis de Livernant	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
29	Site bâti remarquable Chez Giroud	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
30	Site bâti remarquable Les Tiers	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
31	Site bâti remarquable Le Maine Bardon	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
32	Site bâti remarquable Cursac	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
33	Site bâti remarquable le Maine Groyer	BOISNE-LA-TUDE (CHARMANT)
34	Site bâti remarquable Ferme de La Cure	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)

35	Site bâti remarquable Logis de La Cure	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
36	Site bâti remarquable Les Séguinies	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
37	Site bâti remarquable Le Planet	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
38	Site bâti remarquable La Fenêtre	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
39	Site bâti remarquable Rodas	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
40	Site bâti remarquable Logis de Béard	BOISNE-LA-TUDE (JUILLAGUET)
41	Site bâti remarquable Le Mas Neuf	BOISNE-LA-TUDE (CHAVENAT)
42	Site bâti remarquable le Maine Lafont	BOISNE-LA-TUDE (CHAVENAT)
43	Site bâti remarquable La Grande Foresterie	ROUGNAC
44	Site bâti remarquable Château de Lasfond	COMBIERS
45	Site bâti remarquable La Grande Sartrie	GARDES-LE-PONTAROUX
46	Site bâti remarquable La Malsaisie	GARDES-LE-PONTAROUX
47	Site bâti remarquable Le Marquisat	GARDES-LE-PONTAROUX
48	Site bâti remarquable La Vallade	VAUX-LAVALETTE
49	Site bâti remarquable La Cassine	EDON
50	Site bâti remarquable Le Château	EDON
51	Site bâti remarquable L'Abbaye	BLANZAGUET-SAINT-CYBARD
52	Site bâti remarquable Logis du Peyrat	BLANZAGUET-SAINT-CYBARD
53	Site bâti remarquable Le Vivier	BLANZAGUET-SAINT-CYBARD
54	Site bâti remarquable La Grange du Tillet	BLANZAGUET-SAINT-CYBARD
55	Site bâti remarquable La Maillerie	BLANZAGUET-SAINT-CYBARD
56	Site bâti remarquable La Côte	RONSENAC
57	Site bâti remarquable La Maison de l'Etang	RONSENAC
58	Site bâti remarquable Le Logis de Bernac	RONSENAC
59	Site bâti remarquable Le Moulin de Bernac	RONSENAC
60	Site bâti remarquable Le Maine aux Anges	RONSENAC
61	Site bâti remarquable Brégédus	RONSENAC
62	Site bâti remarquable La Verrerie	RONSENAC
63	Site bâti remarquable Le Logis de la Barre	RONSENAC
64	Site bâti remarquable Les Bordes	RONSENAC
65	Site bâti remarquable Bourg Ronsenac	RONSENAC
66	Site bâti remarquable Bourg Chadurie	CHADURIE
67	Site bâti remarquable Puygaty	CHADURIE
68	Site bâti remarquable Le Moulin de la Berche	CHADURIE
69	Site bâti remarquable Les Thibaudières	CHADURIE
70	Site bâti remarquable Le Faure	CHADURIE
71	Site bâti remarquable Tout-Vent	VILLEBOIS-LAVALETTE
72	Site bâti remarquable La Mailleberchie	VILLEBOIS-LAVALETTE
73	Site bâti remarquable Le Maine Chaffi	VILLEBOIS-LAVALETTE
74	Site bâti remarquable Chez Sidour	VILLEBOIS-LAVALETTE
75	Site bâti remarquable La Belle Tour	MAGNAC-LAVALETTE-VILLARS
76	Site bâti remarquable La Chambre	MAGNAC-LAVALETTE-VILLARS
77	Site bâti remarquable La Grauge	MAGNAC-LAVALETTE-VILLARS

3. Liste des éléments remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine qu'ils soient liés aux paysages, à la géologie ou à un rôle écologique (boisement, terrains cultivés à protéger, haies et arbres remarquables,...) sont repérés au plan de zonage par les symboles suivants :

●●●●● Alignement d'arbres à protéger ou à reconstituer

● Arbre à protéger

4. Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par le symbole suivant :
Voici le tableau récapitulatif de ces emplacements réservés.



Emplacement réservé

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Parking	Commune	1 003
2	Extension cimetière	Commune	6 702
3	Opération mixte - commerce logement - revitalisation bourg	Commune	140
4	Parking salle communale	Commune	5 646
5	Parking piscine	CdC Lavalette-Tude-Dronne	9 916
6	Liaison douce	CdC Lavalette-Tude-Dronne	5 660
7	Place publique	Commune	1 098
8	Parking cimetière	Commune	700
9	Parking église	Commune	495
10	Valorisation falaise	Commune	195
11	Liaison douce	Commune	101
12	Valorisation lavoir	Commune	1 006
13	Parking	Commune	2 294
14	Liaison douce	Commune	1 245
15	Gestion eaux pluviales	Commune	3 648
16	Extension école	Commune	419
17	Espace public	Commune	290
18	Valorisation lavoir et aménagement carrefour	Commune	174
19	Parking cimetière	Commune	973
20	Parking site Quina	Commune	8 594
21	Liaison douce	Commune	446
22	Valorisation des bords de la Nizonne - circuit des tourbières	Commune	2 232
23	défense incendie	Commune	939
24	Valorisation des bords de la Nizonne - circuit des tourbières	Commune	12 044
25	Plaine de jeux	Commune	2 430
26	Elargissement route	Département 16	1 155
27	Valorisation entrée bourg et protection école	Commune	8 646
28	Création d'accès	Commune	515
29	Parking	Commune	2 239
30	Table d'orientation	Commune	6 075
31	Parking	Commune	2 244
32	Extension STEP	Commune	8 653
33	Liaison douce - Haie	Commune	5 019