



## **COMMUNE DE LALINDE**

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

---

P.O.S. approuvé par D.C.M. du 30 Juin 1992  
Modification n°1 du P.O.S. approuvée par D.C.M. du 4 Novembre 1994  
Modification n°2 du P.O.S. approuvée par D.C.M. du 21 Juillet 2000  
Révision Simplifiée du P.O.S (Secteur des Galandoux) approuvée par D.C.M. du 19 Décembre 2005  
Révision du P.O.S. et création d'un P.L.U. prescrite par D.C.M. du 10 Mai 2004

---

# **Plan Local d'Urbanisme**

---

## **5 - Règlement**

---

**10 Novembre 2009**

---

Chargés d'étude :  
ARCHI STUDIO sarl d'architecture –urbanisme (Mandataire)  
METROPOLIS sarl - urbaniste (associé)  
Fabien CHARLOT paysagiste dplg (associé)  
HEH MARSAC-BERNEDE hydro-géologue (associé)

Enquête effectuée : du 5 Juin 2009 au 7 Juillet 2009

Approuvé le : 2 Décembre 2009

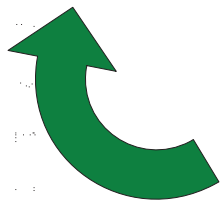
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LALINDE

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>page 03</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	page 05
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	page 05
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	page 06
ADAPTATIONS MINEURES	page 07
 <b>TITRE II</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>	<b>page 09</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	page 47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	page 65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	page 97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	page 111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	page 141
 <b>TITRE III</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>page 147</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	page 149
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	page 163







TITRE I

PLU DE LALINDE

## **DISPOSITIONS GENERALES**

10 Novembre 2009



*Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4  
et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.*

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lalinde

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3; R 111-5 à R 111-14; R 111-16 à R 111-20; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.  
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code .
  - 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural , urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine .
  - 3) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
    - Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens
    - Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière, ou une voie classée à grande circulation.
    - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
    - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales .
  - 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.
- Pour mémoire :
- En terme de protection du patrimoine, il existe sur le territoire de la commune de Lalinde des périmètres de Protection des Monuments Historiques et des Sites ainsi qu'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager le long du Canal Mauzac – Mouleydier.
  - Certains secteurs sont soumis à risque de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Des contraintes s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.
  - Certains secteurs sont soumis aux risques d'inondation et de mouvement de terrain, ainsi qu'aux risques technologiques dont les plans PPRIMT et PPRT approuvés par le Préfet sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Des contraintes s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

### - Les zones urbaines

<b>UA</b>	Zone urbaine dense couvrant le centre ancien de Lalinde
<b>UB</b>	Zone urbaine dense d'extension du centre ancien de Lalinde. Zone correspondant aussi aux centres anciens et extensions des bourgs de Port-de-Couze, Sauveboeuf et Sainte-Colombe.  Elle comprend 2 sous-secteurs :  - <b>UBe</b> : Zone urbaine affectée aux équipements publics (sportifs, culturels, etc...) - <b>UBz</b> : Zone urbaine correspondant aux Anciens centres-bourgs de Port-de-Couze, Sauveboeuf et Sainte-Colombe.
<b>UC</b>	Zone d'extension urbaine / Assainissement collectif ou Autonome
<b>UD</b>	Zone urbaine peu dense à usage principal d'habitation
<b>UX</b>	Zone urbaine affectée aux activités artisanales.
<b>UY</b>	Zone urbaine affectée aux activités industrielles.

### - Les zones à urbaniser

<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat ( <i>ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement (par quartier ou par secteur) et au règlement (écrit et graphique)</i> )  La zone 1AU se compose de manière suivante :  - <b>1AUb</b> : Vocation UB, <b>1AUc</b> Vocation UC. - <b>1AUX</b> : Zone à urbaniser à usage d'activités. - <b>1AUL</b> : Zone à urbaniser destinée à recevoir des équipements de loisirs et tourisme sur le site de la Finou
<b>2AU</b>	Zones à urbaniser à moyen et long terme « fermées » ( <i>à ouvrir par modification ou révision</i> )

### - La zone agricole A

Elle comprend un sous-secteur **Ap** correspondant aux terrains du centre Pénitentiaire de Mauzac situés à Sauveboeuf.

### - La zone naturelle et forestière N

Elle comprend 5 sous-secteurs :

- **Nh** où des constructions peuvent être autorisées sous conditions, (code de l'urbanisme, article R 123-8, dernier alinéa)
- **Ni**, inondable,
- **Nk** et **Nki** campings
- **NI** et **Nli** équipements de sport et loisirs en milieu naturel,

2) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés ( à conserver, à protéger ou à créer ). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** (article L123-1 7<sup>ème</sup> alinéa) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU.

Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable



TITRE II  
PLU DE LALINDE

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER**





CHAPITRE I  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

# UA

CENTRE-VILLE DE LALINDE  
ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au centre ancien de Lalinde (la bastide et les abords immédiats formant le tour de ville).  
La zone est composée d'habitations, de commerces et de services.

Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

*Pour mémoire :*

*La zone UA est intégralement inscrite dans le périmètre de la  
**Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long  
du Canal Mauzac – Mouleydier.*

*Dans la zone UA, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le  
**Plan de Prévention des Risques d'Inondation** d'une part et prévues par le  
**Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** d'autre part annexés au présent  
Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions  
du présent règlement.*



## ARTICLE UA 0 - RAPPELS

### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) **à l'exception** :

**a )** de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

**b )** de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (Repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage unique de stationnement
- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou les mobil-homes
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement
- Les constructions et Les opérations d'ensemble à usage industriel et d'entrepôts

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies créées à l'occasion d'opérations en centre ancien auront des caractéristiques compatibles avec la trame urbaine de la Bastide (voies rectilignes respectant la trame perpendiculaire existante) ou du tour de ville.

La largeur moyenne des rues (trottoirs et voie de circulation) formant la trame de la bastide varie de 6,00 à 7,00 mètres environ.

#### 2 – Accès :

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

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

leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ou de services publics.

leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

la création d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Toute création d'accès sur le chemin de halage du canal à d'autres fins qu'un usage piéton est interdite.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable :

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

### 2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3 – Autres réseaux

#### **électricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **lignes électriques ou téléphoniques**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux.

#### **coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades, sans saillie, et fermés par une porte en châtaigner, recevant un enduit ou un placage pierre selon la nature de la façade.

#### **autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments ou sur les terrains nus**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, installations d'énergie renouvelable, air conditionné, ces éléments techniques devront être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public (Cette liste n'est pas exhaustive).

Principe en secteur ancien de la bastide : ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Si nécessaire, des mesures d'intégration renforcées seront prises : teinte proche du support, encastrement, parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

#### **déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

#### ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée dans le centre ancien de Lalinde.

#### ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (voir alignements à conserver, à restaurer, à renforcer par le biais de murs de clôture,...).

Piscines : Conformément aux objectifs des servitudes de protection du patrimoine, les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales.

##### **A minima :**

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

#### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées en ordre continu dans une profondeur :

- de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
- ou correspondre à la trame bâtie existante.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives justifiée par un contexte particulier lié à une typologie particulière ou une implantation existante, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

Andrones et Carreyroux : La trace des andrones et carreyroux aujourd'hui privatisés mais lisibles dans le parcellaire sera préservée. Aucune construction ne sera édifiée sur ces emprises.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée en centre ancien de Lalinde.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée dans le cadre du PLU.

Toutefois, elle devra être cohérente avec les objectifs de protection des servitudes de protection de patrimoine en vigueur (repérage des immeubles dont la conservation ou l'amélioration sont souhaitables, espaces à maintenir libres de toute construction, cônes de visibilité).

Les jardins existants en cœur d'îlot devront être préservés en totalité ou en cas de contrainte dans la plus grande proportion possible.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Définitions**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

**2 – Règles**

La hauteur à l'égout d'une construction ne doit pas excéder 8,00 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être adaptée aux gabarits des immeubles voisins.

De manière générale, une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci-après, restent applicables :

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

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs et règlement des servitudes de protection de patrimoine en vigueur :

Volumétrie du bâtiment principal et des annexes,

Rapport entre hauteur de façade et le volume de toiture,

Composition des façades,

Parement des façades,

Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,

Menuiseries traditionnelles, Serrurerie, Coloris,

Clôtures.

Vitrines et Enseignes

Conditions d'intégration des constructions neuves, des Piscines.

### B - Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

## **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Dans le secteur de la Bastide, les matériaux utilisés pour le traitement des façades sont la pierre calcaire locale ou l'enduit traditionnel à la chaux naturelle.

Seule la pierre de taille ainsi que les appareillages de pierre comme les angles, chaînages, encadrements de baies sont destinés à rester apparents.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être conservés et dégagés de toute signalétique ou parement à vocation commerciale (bandeau d'étage, corniche, décor sculpté, porte d'entrée de l'immeuble, murs latéraux de la façade).

Les enduits : les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Le bardage bois pourra être admis pour des locaux annexes situés en cœur d'îlot et non visibles depuis l'espace public (lames larges 15 à 20cm, pose verticale)

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction). Par exemple : La teinte des matériaux de parement, des menuiseries, des clôtures, des devantures commerciales, de la signalétique commerciale ou de l'identité graphique d'une entreprise, la teinte des bâches ou couvertures des piscines sont soumis à ce principe.

De manière générale, il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

## **3 - Devantures commerciales.**

On distingue principalement deux types de devantures commerciales :

- En applique, plaquées devant la façade du bâtiment.
- Entre tableaux, en léger retrait de la façade, à l'intérieur de l'ébrasement de la baie formant la devanture.

Afin de conserver une cohérence dans la composition de l'ensemble de la façade (descente de charges), les piles formées par les maçonneries du niveau commercial en RDC correspondront aux parties maçonnées des étages.

Dans le cas de devantures existantes correspondant à la largeur de la façade, des poteaux reprendront visuellement les murs de l'étage ou des piles maçonnées seront reconstituées.

L'utilisation d'autres matériaux comme le bois, le métal laqué ou le verre est admise pour le traitement des devantures commerciales. Toutefois le nombre de matériaux utilisés pour une devanture devra être limité. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

#### **4 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates à petit moule ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- ardoise naturelle pour les constructions du XIX<sup>e</sup> siècle.
- tuiles mécaniques, dites « Marseille » pour les bâtiments industriels ou les maisons du début du XX<sup>e</sup> siècle

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature ou dans le cas d'un projet d'expression moderne sous réserve d'une bonne intégration aux perspectives urbaines.

A l'exception de bâtiments existants, le sens d'orientation du faîtage sera parallèle à l'espace public. Pour les bâtiments situés à l'angle d'une rue, la toiture marquera l'angle en se retournant par le biais d'un arêtier ou, dans le cas d'une rue secondaire, présentera un pignon du côté de la rue où la ligne d'égout n'est pas marquée de manière continue.

#### **5 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.**

Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en maçonnerie pleine, soit en bois ou en métal à barreaudage vertical.

#### **6 – Clôtures.**

On distingue principalement deux types de clôtures:

- Mur réalisé dans le même matériau que la façade du bâtiment (pierre, maçonnerie enduite). Hauteur mur : environ 1,80 à 2,00m.
- Mur de soubassement en pierre ou maçonnerie enduite supportant une grille métallique à barreaudage vertical. Hauteur de l'ensemble : environ 1,80 à 2,00m, dont mur de soubassement de 0,50m à 0,70m environ.

Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.

## **7 – Piscines.**

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits. Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais.  
Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.  
Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférences grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.  
Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont interdits.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Pour toute construction :**

- **A usage d'activité ouverte au public** (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) **dont la surface hors œuvre nette liée à l'activité est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> :**

Commerces :	- 60% de la surface de vente,
Bureau :	- 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
Activités :	- 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,
Hôtels :	- 1 place par chambre,
Restaurants :	- 2 places de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : 1 place pour 4 lits.  
Hors places personnel et ambulances.

Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements primaires : 2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré : 4 places de stationnement par classe.

Hors places personnel, bus, arrêts-minute et parkings 2-roues.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour toute opération créant plus de 4 logements** (les lotissements ou ensembles d'habitations), il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

**Constructions à usage d'habitation :**

- Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues à cet usage. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales.  
(Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

**1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

**2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des aires de stationnement. Selon le contexte on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...),
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 5 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.
- tonnelles ou pergolas.

**3 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. (EBC existants dans UA : les Allées du Tour de Ville et la Place du Monument aux Morts 14-18)

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.**

La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.





## CHAPITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

# UB

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS DU CENTRE DE LALINDE AINSI QU'AUX BOURGS- QUARTIERS DE PORT-DE-COUZE, SAUVEBOEUF, SAINTE-COLOMBE.

Zone urbaine dense de première extension du centre ancien de Lalinde. Zone correspondant aussi aux centres anciens et extensions denses des bourgs de Port-de-Couze, Sauveboeuf et Sainte-Colombe et au hameau ancien des Magnas. Les constructions dans ce secteur mixte, regroupant petits noyaux urbains et secteurs d'extension urbaine datant de la fin XIX<sup>e</sup> et allant jusqu'au XX<sup>e</sup>, sont en général moins élevées que dans le centre ancien, le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espace libre en second rang, et parfois en façade.

Un secteur particulier classé en zone UB correspond au hameau dit du Soleil Levant. Ce classement correspond à la densité spécifique de cette opération.

Deux secteurs spécifiques correspondent respectivement à :

- Un secteur spécifique **UBe** correspond à des zones urbaines UB affectées aux équipements publics, collectifs (sportifs, culturels, etc...)
- Un secteur spécifique **UBz** correspondant aux anciens centres des trois Bourgs-Quartiers et Hameaux Anciens denses. Il se distingue de la zone UA principalement par les formes urbaines et par la densité.

*Pour mémoire :*

*Les secteurs de la zone UB correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côtes délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.*

*Dans la zone UB et UBz, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** d'une part et prévues par le **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** d'autre part annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*

*Dans la zone UB et UBe, certains secteurs sont soumis à risque technologique. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*



## ARTICLE UB 0 - RAPPELS

### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) à l'**exception** :

- a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;
  - R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :  
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
  - R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
  - R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :  
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
  - R421-23 alinéa h :les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole autres que les extensions nécessaires aux exploitations existantes
- les installations d'élevage.
- les mobil-homes
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les constructions et les opérations d'ensemble à usage industriel.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1 – Voirie :**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles intégreront aussi les emprises nécessaires à :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement ou l'accès aux circulations dites « douces » (piétons, cycles, etc...)

Pour les voies principales, des solutions en site propre seront privilégiées (ex : piste cyclable et trottoirs séparés physiquement de la chaussée par haie, espace vert ou barrière, l'aménagement du chemin de halage).

Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Voies destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	5 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Pour des voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	3,5 à 4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	5 mètres

Les opérations groupées (habitat ou autre destination) seront conçues de manière à éviter les voies en impasse. Les voies seront traversantes.

Afin de permettre la constitution d'un maillage de rues, il devra être prévu la possibilité d'interconnexion entre opérations de manière à créer à terme un réseau de voies traversantes.

Cas des voies en impasse :

Elles ne peuvent desservir plus de 6 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

Sauf impossibilité liée à des problèmes d'ordre technique, la réalisation de voiries traversantes sera systématiquement privilégiée.

## 2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

La création d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Toute création d'accès sur le chemin de halage du canal à d'autres fins qu'un usage piéton est interdite.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe 1 – **Voirie** précédent.

Au-delà d'une profondeur de 25m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions du paragraphe 1 – **Voirie** précédent.

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable :

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

### 2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Dans l'attente de la réalisation du réseau ou en l'absence de réseau, les installations des constructions devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur, à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu, cela à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doit être conforme aux règlements spécifiques les concernant et adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3 – Autres réseaux

#### **électricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**lignes électriques ou téléphoniques**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur aux réseaux.

**coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades ou murs de clôture, sans saillie,

Pour les bâtiments anciens sis dans les anciens centres-bourgs correspondant au zonage UBz, les coffrets seront fermés par une porte en châtaigner ou recevant un enduit ou un placage pierre selon la nature de la façade.

**autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments ou sur les terrains nus**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Si nécessaire, des mesures d'intégration renforcées seront prises : parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

**déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4 – 2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

Non réglementée dans le reste de la zone.



**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs couverts par les servitudes de protection du patrimoine en vigueur :

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être cohérente avec les objectifs protection des paysages (paysages urbains à conserver, alignements à conserver ou à restaurer).

Piscines : Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée : Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires pour les constructions à usage d'habitation et à moins de 5 m pour les autres constructions.

Pour les secteurs classés en **UB et UBe** :

Les constructions doivent être édifiées en fonction du contexte, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Le retrait sera au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

La construction sera édifiée en retrait de l'alignement sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

L'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer sera pris en considération.

Pour les secteurs classés en **UBz** :

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante dont la façade est en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UB 11 ci après :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue supérieure à 10,00 mètres et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Pour les secteurs classés en UB et UBe:**

1 – Implantation par rapport aux limites latérales  
(limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

- a) Dans une profondeur d'environ 20 mètres, de manière à correspondre le mieux à la trame existante, les constructions peuvent être implantées :

Soit sur les limites séparatives de propriété,  
Soit sur l'une au moins des limites latérales,  
Soit en retrait par rapport aux deux limites latérales.

- b) Au-delà d'une profondeur d'environ 20 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UB 6-2, elles sont soumises aux règles fixées au paragraphe b) ci-dessus.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.

Toutefois, l'implantation des annexes (garage, remise, abri) est autorisée en limite de fond de l'unité foncière, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Piscines :

Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

**Pour les secteurs classés en UBz :**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur :

- de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
- ou correspondre à la trame bâtie existante.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle pourra faire l'objet de dérogation, lorsque le règlement est contradictoire avec les objectifs des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

**Non réglementé en UBz.**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementée dans le cadre du PLU.**

Toutefois, elle devra être cohérente avec les objectifs de protection des servitudes de protection de patrimoine en vigueur (repérage des immeubles dont la conservation ou l'amélioration sont souhaitables, espaces à maintenir libres de toute construction, cônes de visibilité).

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

### 2 – Règles

#### **En secteur UB et UBe :**

- La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8,00 m à l'égout.
- La hauteur des immeubles groupant plusieurs logements ou autres activités admises à l'article UB 2 ne doit pas excéder 10,00 m à l'égout.
- Pour les constructions à usage de commerce, d'activité, caractérisés par un grand volume sans niveaux ou ne correspondant pas à des hauteurs d'étages traditionnels la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements collectifs d'infrastructure ainsi que pour les équipements culturels et sportifs soumis à contraintes d'utilisation spécifiques.
- Au-delà d'une profondeur d'environ 20 mètres, les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, en limite séparative, n'excéderont pas 3,50 mètres à l'égout.

#### **En secteur UBz :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder le gabarit moyen des immeubles bordant la voie.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

Dans les secteurs UB, UBe et UBz, l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs et règlement des servitudes de protection de patrimoine en vigueur :

Volumétrie du bâtiment principal et des annexes,  
Rapport entre hauteur de façade et le volume de toiture,  
Composition des façades,  
Parement des façades,  
Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,  
Menuiseries traditionnelles, Serrurerie, Coloris,  
Clôtures.  
Vitrines et Enseignes.  
Conditions d'intégration des constructions neuves, des Piscines.

### B - Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

## 2 – Façades et Matériaux de parement

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

### Cas général :

#### Enduits :

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

#### Bâtiments en maçonnerie de pierre :

Seule la pierre de taille est destinée à rester apparente, Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

Seule la pierre de taille ainsi que les appareillages de pierre comme les angles, chaînages, encadrements de baies sont destinés à rester apparents.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être conservés et dégagés de toute signalétique ou parement à vocation commerciale (bandeau d'étage, corniche, décor sculpté, porte d'entrée de l'immeuble, murs latéraux de la façade).

Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

#### Bardage bois :

Le bardage bois sera réalisé avec des panneaux ou lames en posés verticalement ou horizontalement (pas de pose diagonale ou intermédiaire).

La teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

#### Bardage métal :

Seuls les bâtiments de grande emprise pourront être revêtus d'un bardage métallique. Les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte blanc cassé, gris ou brun ou marron foncé.

Le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### En secteur UBz :

Les surfaces extérieures, à l'exception des vitrages ne seront pas brillantes.

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction). Par exemple : La teinte des matériaux de parement, des menuiseries, des clôtures, des devantures commerciales, de la signalétique commerciale ou de l'identité graphique d'une entreprise, la teinte des bâches des piscines, est soumise à ce principe.

Pour le traitement des menuiseries, éléments de serrurerie et devantures commerciales, il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Le bardage bois sera réalisé avec des lames larges 15 à 20cm, et sera posé verticalement. La teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

Aucun revêtement de type bardage métallique ne pourra être autorisé.



### **3 - Devantures commerciales.**

#### **Cas général :**

L'utilisation d'autres matériaux comme le bois, le métal laqué ou le verre est admise pour le traitement des devantures commerciales. Toutefois le nombre de matériaux utilisés pour une devanture devra être limité. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

#### **En secteur UBz :**

On distingue principalement deux types de devantures commerciales :

- En applique, plaquées devant la façade du bâtiment.
- Entre tableaux, en léger retrait de la façade, à l'intérieur de l'ébrasement de la baie formant la devanture.

Afin de conserver une cohérence dans la composition de l'ensemble de la façade (descente de charges), les piles formées par les maçonneries du niveau commercial en RDC correspondront aux parties maçonnées des étages.

Dans le cas de devantures existantes correspondant à la largeur de la façade, des poteaux reprendront visuellement les murs de l'étage ou des piles maçonnées seront reconstituées.

### **4 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates à petit moule ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- ardoise naturelle pour les constructions du XIX<sup>e</sup> siècle.
- tuiles mécaniques, dites « Marseille » pour les habitations début XX<sup>e</sup> ou bâtiments industriels.

A l'exception de bâtiments existants, le sens d'orientation du faîtage sera parallèle à l'espace public.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation d'une toiture terrasse pourra être acceptée lorsqu'il s'agit de volumes servant d'articulation entre deux bâtiments.

### **5 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.**

Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en maçonnerie pleine formant acrotère, soit en bois ou en métal à barreaudage vertical.

## 6 – Clôtures.

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures, portails et portillons devront dessiner des lignes simples, sans arrondi. Les grilles avec barreaudage seront réalisées avec des éléments verticaux.
- Les clôtures sur murets de soubassement seront réalisés avec une maçonnerie de pierre ou enduits.
- Sont autorisés les grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Les boîtes à lettres et coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Les clôtures pourront être doublées de haies composées d'essences locales ou ornementales.

Les haies de conifères sont proscrites.

Types de clôture et finitions interdites :

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

## 7 – Piscines.

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits. Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais.

Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférences grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont interdits.



ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Cas général :**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

**Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement (par exemple : 1 garage + 1 place extérieure sur parcelle).

- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

Seront favorisées les solutions avec revêtement non imperméabilisé.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

- Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues à cet usage. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

Commerces : - 60% de la surface de vente,

Bureau : - 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Activités artisanales et industrielles :

- 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite :

- 1 place pour 4 lits.

Hors places personnel et ambulances.

Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements primaires :

- 2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

- 4 places de stationnement par classe.
- Hors places personnel, bus, arrêts-minute et parkings 2-roues.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

#### **En secteur UBz :**

Pour toute construction :

- à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> : Voir ci-dessus.
- Pour toute opération créant plus de 4 logements (les lotissements ou ensembles d'habitations) : Voir ci-dessus.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

**1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

Les jardins existants en cœur d'îlot devront être préservés en totalité ou en cas de contrainte dans la plus grande proportion possible.

**2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des aires de stationnement. Selon le contexte, on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.
- tonnelles ou pergolas.

**3 – Espaces boisés classés**

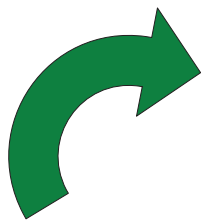
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Sans objet.**

La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.



### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

# UC

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, ET ACTIVITES

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine  
principalement destinée aux constructions à usage d'habitation.  
Les activités existantes pourront y être maintenues et étendues à condition qu'elles soient  
compatibles avec la proximité des habitations.  
Elle s'étend dans la vallée de la Dordogne à la périphérie des quartiers denses.  
Sur le coteau, elle correspond aux nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par  
rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet  
d'admettre immédiatement des constructions.

### Pour mémoire :

*Les secteurs de la zone UC correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux  
franges des coteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la  
**Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long  
du Canal Mauzac – Mouleydier.*



ARTICLE UC0 – RAPPELS :

**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L’édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l’urbanisme (article R421-18) **à l’exception :**

- a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d’aménager ;
  - R421-19 alinéa k : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire :  
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
  - R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ;
  - R421-23 alinéa f : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire :  
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
  - R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l’article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d’arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

**II – Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole autres que les extensions nécessaires aux exploitations existantes
- les installations d'élevage.
- les mobil-homes
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC1, notamment celles à usage d'habitation, les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, d'artisanat, de bureaux, sont admis à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles intégreront aussi les emprises nécessaires à :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement ou l'accès aux circulations dites « douces » (piétons, cycles, etc...) Pour les voies principales, des solutions en site propre seront privilégiées (ex : piste cyclable et trottoirs séparés physiquement de la chaussée par haie, espace vert ou barrière, l'aménagement du chemin de halage).

Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Voies destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	5 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Pour des voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	3,5 à 4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	5 mètres

Les opérations groupées (habitat ou autre destination) seront conçues de manière à éviter les voies en impasse. Les voies seront traversantes.

Afin de permettre la constitution d'un maillage de rues, il devra être prévu la possibilité d'interconnexion entre opérations de manière à créer à terme un réseau de voies traversantes.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement dans les secteurs UC contigus aux secteurs AU pourvus d'un schéma d'aménagement, il sera tenu compte des orientations incluses dans ces schémas.

Cas des voies en impasse :

Elles ne peuvent desservir plus de 6 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

Sauf impossibilité liée à des problèmes d'ordre technique, la réalisation de voiries traversantes sera systématiquement privilégiée.

## 2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie *nationale ou départementale*, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

La création d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Toute création d'accès sur le chemin de halage du canal à d'autres fins qu'un usage piéton est interdite.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe 1 – **Voirie** précédent.

Au-delà d'une profondeur de 25 à 30m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions du paragraphe 1 – **Voirie** précédent.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable :

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

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

### 2 – Assainissement :

#### *a) Dispositions générales*

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les bâtiments, lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

#### *b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées ou en l'absence de celui-ci.*

Dans l'attente de la réalisation du réseau ou en l'absence de réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

c) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

d) Autres réseaux.

**électricité téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades ou intégrés aux murs de clôture ou à la clôture, sans saillie,

**autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments ou sur les terrains nus**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, installations d'énergie renouvelable, air conditionné, sauf contrainte technique, ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Dans les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine, des mesures d'intégration renforcées seront prises : parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

**déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

#### ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (assainissement sur terrain ou servitude sur terrain attenant).

Non réglementée dans les autres cas.

#### ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **1 - Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

##### **2 - Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée :**

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires pour les constructions à usage d'habitation et à moins de 5 m pour les autres constructions.

#### ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### **Piscines :**

Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

##### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur

**ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

**ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder (50%) de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

**ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Définition**

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

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

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

**2 – Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements ou autres activités admises à l'article UC 2, la hauteur peut être portée à 10 mètres à l'égout.



## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Dans les secteurs UC concernés par les servitudes de protection du patrimoine (Vallée de la Dordogne et franges des côteaux délimitant cette vallée) l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs et règlement des servitudes de protection de patrimoine en vigueur :

Volumétrie du bâtiment principal et des annexes,  
Rapport entre hauteur de façade et le volume de toiture,  
Composition des façades,  
Parement des façades,  
Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,  
Coloris,  
Clôtures.  
Piscines.

### B - Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

## 2 – Façades et Matériaux de parement

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les surfaces extérieures, à l'exception des vitrages ne seront pas brillantes.

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction). Par exemple : La teinte des matériaux de parement, des menuiseries, des clôtures, des devantures commerciales, de la signalétique commerciale ou de l'identité graphique d'une entreprise, la teinte des bâches des piscines, est soumise à ce principe.

Pour le traitement des menuiseries, éléments de serrurerie et devantures commerciales, il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

### Enduits :

Les teintes et finitions seront conformes aux teintes naturelles des sables locaux et pierres du pays. Elles devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

(exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

### Bâtiments en maçonnerie de pierre :

Seule la pierre de taille est destinée à rester apparente, Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

Seule la pierre de taille ainsi que les appareillages de pierre comme les angles, chaînages, encadrements de baies sont destinés à rester apparents.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être conservés et dégagés de toute signalétique ou parement à vocation commerciale (bandeau d'étage, corniche, décor sculpté, porte d'entrée de l'immeuble, murs latéraux de la façade).

Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

### Bardage bois :

Le bardage bois sera réalisé avec des panneaux ou lames en posés verticalement ou horizontalement (pas de pose diagonale ou intermédiaire).

La teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

### Bardage métal :

Seuls les bâtiments de grande emprise pourront être revêtus d'un bardage métallique. Les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte gris ou brun ou marron foncé ou verts foncé.

Le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.



### 3 – Toitures et Matériaux de couverture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.

A l'exception de bâtiments existants, le sens d'orientation du faîtage sera parallèle à l'espace public (cas des voies rectilignes).

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée si les constructions ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine.

Lorsque les constructions concernées sont caractérisées par une grande portée de couverture et ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine, des pentes inférieures à celles prescrites et minimisant l'impact de la toiture sont autorisées.

### 4 – Les bâtiments annexes

tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**5 – Pour les bâtiments de grande emprise (*SHON* supérieure à 300 m<sup>2</sup>) à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Le projet fera l'objet d'un traitement architectural et paysager permettant d'assurer son intégration dans le paysage.

### 6 – Les Clôtures

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures, portails et portillons devront dessiner des lignes simples, sans arrondi. Les grilles avec barreaudage seront réalisées avec des éléments verticaux.
- Les clôtures sur murets de soubassement seront réalisées avec une maçonnerie de pierre ou seront enduits.
- Sont autorisés les grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Les boîtes à lettres et coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Les clôtures pourront être doublées de haies composées d'essences locales ou ornementales.

Types de clôture et finitions interdites :

Les murs de clôture.

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

## **7 – Piscines.**

Cas général :

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits.

Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais.

Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférence grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes :

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection du patrimoine, les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Pour les autres secteurs,

Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont autorisés. La structure métallique sera réalisée dans une teinte non vive.

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé **sur la parcelle** :

### **Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement. Seront favorisées les solutions avec revêtement non imperméabilisé.

- Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues à cet usage. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

### **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

Commerces : - 60% de la surface de vente,

Bureau : - 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Activités artisanales, industrielles :

- 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite :

- 1 place pour 4 lits.

Hors places personnel et ambulances.

Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements primaires :

- 2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

- 4 places de stationnement par classe.

Hors places personnel, bus, arrêts-minute et parkings 2-roues.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.  
Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.  
Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

**1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 6 logements doivent comprendre des espaces libres communs. Ces espaces devront faire partie intégrante de l'espace public créé et ne seront pas constitués de délaissés (par exemple de formes résiduelles en fond de parcelle ou entre lots). Dans ces opérations d'ensemble, il est exigé 50m<sup>2</sup> d'espace vert par logement ou par lot.

Le bassin d'orage ou noues profondes clôturées ne pourront être considérés comme espaces verts. A contrario, les noues accessibles, à pentes douces et faible profondeur, pourront être considérées comme espaces verts.

**2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des aires de stationnement. Selon le contexte, on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.
- tonnelles ou pergolas.

**3 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,5.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- il n'est pas fixé de C.O.S :
  - pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
  - pour les constructions à usage d'activités

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

# UD

### ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans un secteur excentré de l'agglomération, le secteur résidentiel de Bittarie lié à un secteur urbanisé sur le territoire de la commune de Baneuil et aux abords du hameau des Magnas

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.





**ARTICLE UD0 – RAPPELS :**

**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L’édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l’urbanisme (article R421-18) à l’exception :

a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d’aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l’article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d’arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

**II – Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage agricole.
- les mobil-homes
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement,
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts,

### **ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UD1, notamment celles à usage d'habitation, les changements de destination des bâtiments existants, les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, d'artisanat, de bureaux, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie :

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 2 – Accès

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

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

leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Voies destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	5 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Pour des voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	3,5 à 4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	5 mètres

Les opérations groupées (habitat ou autre destination) seront conçues de manière à éviter les voies en impasse. Les voies seront traversantes.

Afin de permettre la constitution d'un maillage de rues, il devra être prévu la possibilité d'interconnexion entre opérations de manière à créer à terme un réseau de voies traversantes.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe 1 – Voirie précédent.

Au-delà d'une profondeur de 25 à 30m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions du paragraphe 1 – Voirie précédent.

#### ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable :

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

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

##### 2 – Assainissement :

###### a) Traitement individuel des eaux usées.

Les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

b) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

c) Autres réseaux.

**électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

**ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (assainissement sur terrain ou servitude sur terrain attenant).

Non réglementée dans les autres cas.

**ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1 - Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

#### ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

#### ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

#### ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition

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

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

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

##### 2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.



## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

### B - Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les Maisons de villégiature de l'Océan, Mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de **volumes géométriques simples**, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et **assemblés de manière orthogonale**, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

#### **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les surfaces extérieures, à l'exception des vitrages ne seront pas brillantes.

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction).

Pour le traitement des menuiseries, éléments de serrurerie il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Enduits :

Les teintes et finitions seront conformes aux teintes naturelles des sables locaux et pierres du pays. Elles devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.  
(exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

Bâtiments en maçonnerie de pierre :

Seule la pierre de taille est destinée à rester apparente, Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

Seule la pierre de taille ainsi que les appareillages de pierre comme les angles, chaînages, encadrements de baies sont destinés à rester apparents.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être conservés et dégagés de toute signalétique ou parement à vocation commerciale (bandeau

d'étage, corniche, décor sculpté, porte d'entrée de l'immeuble, murs latéraux de la façade).

Les moëllons sont traditionnellement destinés à être enduits.

Bardage bois :

Le bardage bois sera réalisé avec des panneaux ou lames en posés verticalement ou horizontalement (pas de pose diagonale ou intermédiaire).

La teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

### **3 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.

A l'exception de bâtiments existants, le sens d'orientation du faîtage sera parallèle ou orthogonal à l'espace public (cas des voies rectilignes).

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée.

### **4 – Les bâtiments annexes**

tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Toutefois, pour les abris de jardins, les structures en bardage métallique laqué sont autorisées. Les abris ne seront pas implantés côté domaine public. Leur teinte sera sombre (gris, brun, marron foncé ou vert foncé).

### **5 – Pour les bâtiments d'équipement collectif d'infrastructure,**

les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### **6 – Les Clôtures**

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moëllons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures, portails et portillons devront dessiner des lignes simples, sans arrondi. Les grilles avec barreaudage seront réalisées avec des éléments verticaux.
- Les clôtures sur murets de soubassement seront réalisées avec une maçonnerie de pierre ou seront enduits.
- Sont autorisés les grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Les boîtes à lettres et coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture.



Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Les clôtures pourront être doublées de haies composées d'essences locales ou ornementales.

Les haies de conifères sont proscrites.

Types de clôture et finitions interdites :

Les murs de clôture.

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants. Ce dispositif est réservé aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur les éléments en bois et les éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

## **7 – Piscines.**

Cas général :

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important.

Les revêtements de teinte bleue sont interdits.

Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais. Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférence grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes :

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection du patrimoine, les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Pour les autres secteurs,

Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont autorisés. La structure métallique sera réalisée dans une teinte non vive et de préférence sombre.

## ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera d'assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques.

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, devront s'intégrer aux sites à dominante rurale avec notamment :

- Aucune surface bituminée, matérialisation discrète
- Accompagnement végétal (voir UD 13).

### **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

**1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 6 logements doivent comprendre des espaces libres communs. Ces espaces devront faire partie intégrante de l'espace public créé et ne seront pas constitués de délaissés (par exemple de formes résiduelles en fond de parcelle ou entre lots).

Les bassins d'orage ou noues profondes clôturées ne pourront être considérés comme espaces verts. A contrario, les noues accessibles, à pentes douces et faible profondeur, pourront être considérées comme espaces verts.

**2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des aires de stationnement.

**3 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,20.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.





## CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

# UX

### ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal et d'entrepôts.

La zone UX comprend les sites existants :  
les Galandoux et la zone d'activités de Sauveboeuf.

*Pour mémoire :*

*Les secteurs de la zone UX correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.*



## ARTICLE UX 0 – RAPPELS

### **I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L’édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l’urbanisme (article R421-18) à **l’exception** :

- a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d’aménager ;
  - R421-19 alinéa k : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
  - R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ;
  - R421-23 alinéa f : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
  - R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l’article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d’arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont est interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules autres que ceux nécessaires à l'activité.
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves.
- les constructions à usage agricole autres que les constructions ou extensions de constructions existantes
- les installations d'élevage.
- les mobil-homes
- Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier.

### ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité artisanale, commerciale ou d'entrepôt ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et aménagements :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules liés à l'activité.
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.



Les installations classées :

- les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées dans la zone.
- les installations classées correspondant aux besoins de l'activité existante ou projetée.
- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau, y compris par changement de destination.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte de la zone UX doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à double sens à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotements ou trottoirs)
- Des voies publiques à sens unique pourront être aménagées avec une largeur de chaussée adaptée à ce type voie, soit 3,5 ou 4 mètres. La largeur de plateforme (chaussée, accotements ou trottoirs) sera d'au moins 8 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride ou place dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

Elles intégreront aussi les emprises nécessaires à :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement ou l'accès aux circulations dites « douces » (piétons, cycles, etc...) Des solutions en site propre seront privilégiées (ex : piste cyclable et trottoirs séparés physiquement de la chaussée par haie, espace vert ou barrière, l'aménagement du chemin de halage).

Pour les zones d'activités ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, l'accès aux terrains sera assuré depuis la voie desservant ladite zone.

Le long de la RD 703 (les Galandoux) et (Sauveboeuf) les parcelles seront desservies par la voirie interne à la zone d'activité qui, elle seule, aura un débouché sur la RD 703.

#### 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Toute création d'accès sur les chemins de halage, autres que ceux destinés à la circulation piétonne est interdite.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe 1 – Voirie précédent.

Au-delà d'une profondeur de 25 à 30m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions du paragraphe 1 – Voirie précédent.

#### ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable

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

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

##### 2 – Assainissement

###### a - Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b - Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Dans l'attente de la réalisation du réseau ou en l'absence de réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999). Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Hors assainissement collectif, ces eaux usées autres que domestiques feront l'objet d'un traitement complet avant rejet.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

#### c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Hors assainissement collectif, ces eaux usées autres que domestiques feront l'objet d'un traitement complet avant rejet.

#### d) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3 – Autres réseaux

#### **électricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

#### **lignes électriques ou téléphoniques**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux.

#### **coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être placés en partie basse des façades ou intégrés à la clôture.

**autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments ou sur des terrains nus**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Si nécessaire, des mesures d'intégration renforcées seront prises : parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

**déchets**

Les constructions à usage d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

**ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UX 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être cohérente avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, alignements à conserver ou à restaurer).

Le terme alignement employé ci-après correspond à la limite privé – public. Autrement dit, alignement sur le domaine public ou en retrait de cet alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Dans la zone d'activités des Galandoux, du fait de la configuration du site, cette distance est ramenée à 5 mètres le long des voies (hors RD 703 et chemin de Halage du Canal).

Par rapport à la RD 703 et hors agglomération :  
les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la voie.

Par rapport au chemin de halage du canal (site des Galandoux) :  
les constructions devront s'implanter à 25 mètres minimum en retrait d'alignement.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

#### ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur

##### 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

Dans le cas contraire, les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

##### 3 – Cas particuliers

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

#### ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Toutefois, les marges d'isolement conformes seront appliquées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

#### ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (projection de la toiture hors terrasses et espaces extérieurs non couverts) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Définitions

Pour tous les bâtiments, la hauteur se mesure de l'acrotère ou du faîtage de la construction au terrain naturel.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

### 2 – Règles

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.
- Pour le Site des Galandoux, sur les parcelles situées le long du canal, la hauteur est limitée à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



## ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A/ Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci-après, restent applicables :

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

Dans les secteurs UX concernés par les servitudes de protection du patrimoine, l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur :

Volumétrie simple, Composition des façades, Parement des façades,  
Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,  
Coloris, Clôtures.

### B/ Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

- Volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.  
Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.
- Sur le site des Galandoux attenant au canal Mauzac – Mouleydier, les bâtiments implantés le long du chemin de halage pourront recevoir un traitement différencié permettant une meilleure intégration au paysage du canal
- Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes
- Les matériaux suivants seront interdits:
  - couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
  - Blocs de béton ou briques creuses de terre cuite non recouverts ou enduits.

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction). Par exemple : La teinte des matériaux de parement, des menuiseries, des clôtures, des devantures commerciales, de la signalétique commerciale ou de l'identité graphique d'une entreprise, la teinte des bâches ou couvertures des piscines sont soumis à ce principe.

En l'absence de prescriptions concernant les teintes des matériaux, il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.



## **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, et de cohérence d'ensemble du paysage d'entrée de la bastide de Lalinde les parements des façades seront constitués de :

- bardages métalliques, toitures et éléments de finition (encadrements des baies, angles et coiffes du bâtiment) de teinte grise (gris clair ou gris foncé), vert foncé ou brun foncé.
- bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton ou enduites présentant un travail de surface de qualité.
- menuiseries, volets et occultations de teintes grises correspondant aux teintes énumérées ci-dessus ou blanches.

Le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

## **3 - Devantures commerciales.**

Les enseignes ou toute signalétique présente sur les bâtiments seront positionnées dans le plan de la façade. Leur emprise sur la façade sera limitée.  
Les enseignes ne devront pas être implantées à cheval sur la ligne d'égout ou d'acrotère ou au dessus.

Sont interdits les bâtiments de type « hangar décoré », c'est à dire des bâtiments complètement revêtus de signalétique ou des bâtiments reprenant la forme du produit fabriqué ou commercialisé.

#### 4 – Toitures et Matériaux de couverture

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

Sur le site des Galandoux attenant au canal Mauzac – Mouleydier, une toiture à deux ou une pente, avec rives parallèles à la limite parcellaire avec le canal, pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

Souches de Cheminées, Gaines et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passages des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettront de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères ou si cela est impossible derrière un dispositif-écran.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères et situés le long du chemin de halage du canal ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (écran, habillage ou capotage, etc...)

(ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

**5 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## 6 – Les Clôtures

Les clôtures utilisées dans les secteurs d'activités ne devront pas limiter la perception des paysages ouverts entre Dordogne et Canal.

Les clôtures seront composées de :

- Grillage à torsion sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
  - Clôtures autoportantes sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
- Aucun soubassement de quelque nature que ce soit n'est autorisé.

Lorsque que ce principe n'est pas en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages ouverts à conserver, cônes de visibilité) et que les espaces situés en arrière des clôtures méritent d'être masqués pour limiter leur impact négatif sur le paysage, les clôtures seront doublées de végétation.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes.

L'utilisation de conifères est interdite.

La hauteur de la clôture sera limitée à 2,00 m

Les clôtures ne seront pas traitées avec des couleurs vives.

Les teintes autorisées sont : blanc cassé, gris, vert sombre.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé **sur la parcelle** :

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

- |             |  |
|-------------|--|
| Commerces : | - 60% de la surface de vente,                        |
| Bureau :    | - 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité, |
| Activités : | - 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,  |

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, :

- 1 place de stationnement pour 4 personnes.
- Hors places personnel, bus, parkings 2-roues.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs de protection des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire.

**1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

**2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des espaces de stationnement. Selon le contexte on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales.

(Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

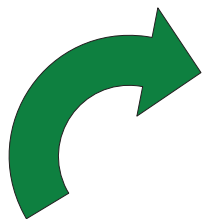
Le Permis de Construire pourra être refusé si les espaces libres ne font pas l'objet d'un plan paysager ou bien si le projet de construction conduit à détruire des éléments marquants du paysage sans mesures compensatoires.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UX.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.



## CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

# UY

### ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'entrepôts ou industriel.

Le secteur UY comprend deux sites industriels existants:  
Port de Couze et Rottersac

*Pour mémoire :*

*Les secteurs de la zone UY correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.*

*Dans la zone UY, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** d'une part et prévues par le **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** d'autre part annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*

*Dans la zone UY, certains secteurs sont soumis à risque technologique. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*





## ARTICLE UY 0 – RAPPELS

### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) à l'exception :

a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont est interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules autres que ceux nécessaires à l'activité.
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves.
- les constructions à usage agricole autres que les constructions ou extensions de constructions existantes
- les installations d'élevage.
- les mobil-homes
- Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces.

### **ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité industrielle ou d'entrepôts ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### **Les constructions et aménagements :**

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules liés à l'activité
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

**Les installations classées :**

- les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées dans la zone.
- les installations classées correspondant aux besoins de l'activité existante ou projetée.
- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- en outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Voirie

La desserte des sites industriels classés en zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride ou place dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs) ou d'emprunter une voie de sortie accessoire

#### 2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Toute création d'accès sur les chemins de halage, autres que ceux destinés à la circulation piétonne est interdite.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe 1 – Voirie précédent.

Au-delà d'une profondeur de 25m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions du paragraphe 1 – Voirie précédent.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

a - Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b - Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Dans l'attente de la réalisation du réseau ou en l'absence de réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999). Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les

ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### d) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3 – Autres réseaux

#### **électricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

#### **lignes électriques ou téléphoniques**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur des réseaux.

#### **coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être placés en partie basse des façades ou intégrés à la clôture.

#### **autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Si nécessaire, des mesures d'intégration renforcées seront prises : parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

Cette règle pourra faire l'objet d'une dérogation pour les ouvrages spécifiques nécessaires au process ou au fonctionnement des sites industriels.

#### **déchets**

Les constructions à usage d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.



#### ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementées dans les autres cas.

#### ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres.

Par rapport à la RD 660 et la RD 703 (sites de Rottersac et Port de Couze) :  
les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la voie.

Toutefois, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

#### ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

##### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Toutefois, les marges d'isolement conformes seront appliquées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

Pour tous les bâtiments, la hauteur se mesure de l'acrotère ou du faîtage de la construction au terrain naturel.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

2 – Règles

Non réglementé sur les sites industriels de Port de Couze et Rottersac



## ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Dans les secteurs UY concernés par les servitudes de protection du patrimoine (Vallée de la Dordogne et franges des côteaux délimitant cette vallée) l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur :

Volumétrie simple, Composition des façades, Parement des façades,  
Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,  
Coloris, Clôtures.

### B/ Prescriptions particulières

#### **1 – Principes de Composition**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

- Volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.  
Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.
- Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes
- Les matériaux suivants seront interdits:
  - couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
  - Blocs de béton ou briques creuses de terre cuite non recouverts ou enduits.

#### **2 – Façades, toitures et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, et de cohérence d'ensemble du paysage d'entrée de la bastide de Lalinde les parements des façades seront constitués de :

- bardages métalliques, toitures et éléments de finition (encadrements des baies, angles et coiffes du bâtiment) de teinte grise (gris clair ou gris foncé), vert foncé ou brun foncé.
- bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton ou enduites présentant un travail de surface de qualité.
- menuiseries, volets et occultations de teintes grises correspondant aux teintes énumérées ci-dessus ou blanches.

Le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Souches de Cheminées, Gains et Ouvrages techniques :

Non réglementé pour les ouvrages liés à l'activité industrielle.

Toutefois, si cela est possible, les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière des acrotères ou parois écran (ventilation, climatisation, paraboles, etc...)

### **3 - Devantures commerciales.**

Les enseignes ou toute signalétique présente sur les bâtiments sera positionnée dans le plan de la façade.

Les enseignes ne devront pas être implantées à cheval sur la ligne d'égout, d'acrotère ou au dessus.

**4 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **5 – Les Clôtures**

Les clôtures utilisées dans les secteurs d'activités ne devront pas limiter la perception des paysages ouverts entre Dordogne et Canal.

Les clôtures seront composées de :

- Grillage à torsion sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
  - Clôtures autoportantes sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
- Aucun soubassement de quelque nature que ce soit n'est autorisé.

Lorsque ce principe n'est pas en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages ouverts à conserver, cônes de visibilité) et que les espaces situés en arrière des clôtures méritent d'être masqués pour limiter leur impact négatif sur le paysage, les clôtures seront doublées de végétation.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes.

L'utilisation de conifères est interdite.

La hauteur de la clôture sera limitée à 2,00 m

Les clôtures ne seront pas traitées avec des couleurs vives.

Les teintes autorisées sont : blanc cassé, gris, vert sombre.

## ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé **sur la parcelle** :

### **Activités :**

- nombre d'emplacements correspondant aux besoins déclarés. L'ensemble des emplacements nécessaires au fonctionnement du site (véhicules légers et véhicules lourds) doivent être aménagés sur l'unité foncière correspondant au site industriel.

### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales.

(Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs de protection des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

### **1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

### **2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des espaces de stationnement.

Selon le contexte on utilisera :

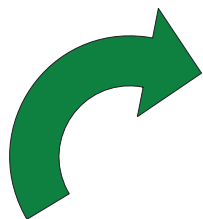
- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.



## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

# 1AU

## ZONE A URBANISER

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend 3 secteurs distincts :

- **1AU** (1AUB, 1AUC et 1AUD) affecté aux constructions à usage principal d'habitat
- **1AUX**, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités à usage de commerces, artisanat, services ou industrie (Galandoux et Rottersac)
- **1AUL**, affecté spécialement aux équipements de tourisme et loisirs.  
(Site de la Finou)

*Pour mémoire :*

*Des secteurs en zone 1AU ou 1AUX correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.*

*Dans la zone 1AUX certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** d'une part et prévues par le **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** d'autre part annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*

*Dans la zone 1AUX certains secteurs sont soumis à risque technologique. Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*



## ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

### **I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L’édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l’urbanisme (article R421-18) à l’exception :

a ) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d’aménager;

- R421-19 alinéa k : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b ) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l’article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d’arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc :**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes, parc résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole,
- les installations d'élevage.
- les constructions et opérations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, commerces, bureaux
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

#### **Dans les secteurs 1AUd :**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes, parc résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole,
- les constructions et opérations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, commerces, bureaux
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

#### **Dans les secteurs 1AUX :**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules autres que ceux nécessaires à l'activité.
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves.
- les constructions à usage agricole autres que les constructions ou extensions de constructions existantes
- les installations d'élevage.
- les mobil-homes
- Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier.

#### **Dans les secteurs 1AUL :**

Est interdit dans la zone 1AUL tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AU 2 dans cette même zone.



**ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteur 1AUb : affectation de surface destinée au logement locatif social :**

Dans les secteurs 1AUb, en application du d) de l'article L.123-2, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif social doit être prévue :

<b>Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :</b>	<b>Nombre de logements ou part de la SHON habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :</b>
De 1 à 5 lots ou logements	1 logement
De 5 à 10 lots ou logements	2 logements
De 10 à 15 lots ou logements	3 logements
Plus de 15 lots ou logements	20% de la SHON avec un minimum de 4 logements.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

**Dans les secteurs 1AUb, 1AUc :**

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation individuelle, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

5/ Les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas

l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis à l'article 3 et reportés sur le plan de zonage)

- qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

6/ Les constructions individuelles à usage d'habitat à condition qu'elles ne compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone (accès, desserte, destination, densification, forme urbaine...)

**Dans les secteurs 1AUd :**

7/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1AU 1 spécifique au secteur 1AUd, notamment celles à usage d'habitation, les changements de destination des bâtiments existants, les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant

**Dans le secteur 1AUX :**

8) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie.

9) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie.

**Dans les secteurs 1AUL :**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

10) des résidences de tourisme ou de loisirs, des habitations légères de loisirs (HLL), avec leurs annexes à condition qu'elles soient accolés au bâti.

11) les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

12) les emplacements de camping et de caravanning, les résidences mobiles de loisirs, dans les campings soumis à autorisation.

13) les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, avec la condition d'être directement liées aux activités économiques de loisirs et de tourisme du site et proportionnées à ses capacités d'accueil.

14) les bâtiments nécessaires aux services communs des installations autorisées dans les paragraphes 10), 11) et 12) ci-dessus (piscine, salle polyvalente, restauration, blocs sanitaires, salles de détente, sauna, hammam,...), ainsi que des aires de sport, de jeu et les bâtiments qui leurs sont liés.

15) les logements de fonction et du personnel.

16) les bâtiments ou équipements à usage de commerce, de service, de bureaux ou d'entrepôts.

## SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1 – Voirie :**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles intégreront aussi les emprises nécessaires à :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement ou l'accès aux circulations dites « douces » (piétons, cycles, etc...)

Pour les voies principales, des solutions en site propre seront privilégiées (ex : piste cyclable et trottoirs séparés physiquement de la chaussée par haie, espace vert ou barrière, l'aménagement du chemin de halage).

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd :**

Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Voies destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	5 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Pour des voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	3,5 à 4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	8 mètres

Voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée :	4 mètres
Largeur minimum de la plateforme :	5 mètres

Les opérations groupées (habitat ou autre destination) seront conçues de manière à éviter les voies en impasse. Les voies seront traversantes.

Afin de permettre la constitution d'un maillage de rues, il devra être prévu la possibilité d'interconnexion entre opérations de manière à créer à terme un réseau de voies traversantes.

Cas des voies en impasse :

Elles ne peuvent desservir plus de 6 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

Sauf impossibilité liée à des problèmes d'ordre technique, la réalisation de voiries traversantes sera systématiquement privilégiée.

### **Dans les secteurs 1AUL :**

Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Voies destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée : 5 mètres

Largeur minimum de la plateforme : 8 mètres

Pour des voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée : 3,5 à 4 mètres

Largeur minimum de la plateforme : 8 mètres

Voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

Largeur minimum de la chaussée : 4 mètres

Largeur minimum de la plateforme : 5 mètres

Dans le cas de voies de statut privé qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique et qui seront destinées à une circulation à sens unique exclusivement, la largeur de chaussée pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois sa largeur devra permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les opérations groupées (habitat ou autre destination) seront conçues de manière à éviter les voies en impasse. Les voies seront traversantes.

Afin de permettre la constitution d'un maillage de rues, il devra être prévu la possibilité d'interconnexion entre opérations de manière à créer à terme un réseau de voies traversantes.

Cas des voies en impasse :

Elles ne peuvent desservir plus de 6 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

Sauf impossibilité liée à des problèmes d'ordre technique, la réalisation de voiries traversantes sera systématiquement privilégiée.

### **Dans les secteurs 1AUX :**

La desserte de la zone UX doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à double sens à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotements ou trottoirs)
- Des voies publiques à sens unique pourront être aménagées avec une largeur de chaussée adaptée à ce type voie, soit 3,5 ou 4 mètres. La largeur de plateforme (chaussée, accotements ou trottoirs) sera d'au moins 8 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou place dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

Elles intégreront aussi les emprises nécessaires à :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- l'aménagement ou l'accès aux circulations dites « douces » (piétons, cycles, etc...) Des solutions en site propre seront privilégiées (ex : piste cyclable et trottoirs séparés physiquement de la chaussée par haie, espace vert ou barrière, l'aménagement du chemin de halage).

Pour les zones d'activités ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, l'accès aux terrains sera assuré depuis la voie desservant ladite zone.

Le long de la RD 703 (les Galandoux) et (Sauveboeuf) les parcelles seront desservies par la voirie interne à la zone d'activité qui, elle seule, aura un débouché sur la RD 703.

## **2 – Accès**

**Dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd, 1AUX et 1AUL:**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie *nationale* ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

La création d'un accès est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

Toute création d'accès sur le chemin de halage du canal à d'autres fins qu'un usage piéton est interdite.

À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe ci-dessus.

Au-delà d'une profondeur de 25 à 30m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelque soit le nombre de constructions à desservir. Celle-ci devra répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

## ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable :

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

### 2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Dans l'attente de la réalisation du réseau ou en l'absence de réseau, les installations des constructions devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur, à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu, cela à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999). Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doit être conforme aux règlements spécifiques les concernant et adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3 – Autres réseaux

#### **électricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



**lignes électriques ou téléphoniques**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le cas contraire, en prévision de l'effacement des réseaux aériens, il est néanmoins exigé la mise en place préalable en souterrain, des gaines permettant un raccordement ultérieur aux réseaux.

**coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades ou murs de clôture, sans saillie,

**autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments ou sur les terrains nus**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Si nécessaire, des mesures d'intégration renforcées seront prises : parois-écrans, édicules ou locaux spécifiques, etc...

**déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4 – 2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans les secteurs 1AUb ayant pour vocation de devenir des secteurs UB :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée : Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires pour les constructions à usage d'habitation et à moins de 5 m pour les autres constructions.

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUD ayant pour vocation de devenir des secteurs UC ou UD :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Pour les secteurs 1AUX :**

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être cohérente avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, alignements à conserver ou à restaurer).

Le terme alignement employé ci-après correspond à la limite privé – public. Autrement dit, alignement sur le domaine public ou en retrait de cet alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Dans la zone d'activités des Galandoux, du fait de la configuration du site, cette distance est ramenée à 5 mètres le long des voies (hors RD 703 et chemin de Halage du Canal).

Par rapport à la RD 703 et hors agglomération :  
les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la voie.

Par rapport au chemin de halage du canal (site des Galandoux) :  
les constructions devront s'implanter à 25 mètres minimum en retrait d'alignement.

**Dans les secteurs 1AUL :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans les secteurs 1AUb ayant pour vocation de devenir des secteurs UB:**

**1 – Implantation par rapport aux limites latérales**  
(limites donnant sur les voies et emprises publiques) :

- a) Dans une profondeur d'environ 20 mètres, de manière à correspondre le mieux à la trame existante, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives de propriété,
- Soit sur l'une au moins des limites latérales,
- Soit en retrait par rapport aux deux limites latérales.



- b) Au-delà d'une profondeur d'environ 20 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UB 6-2, elles sont soumises aux règles fixées au paragraphe b) ci-dessus.

## **2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.

Toutefois, l'implantation des annexes (garage, remise, abri) est autorisée en limite de fond de l'unité foncière, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Piscines : Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

### **Dans les secteurs 1AUc et 1AUd ayant pour vocation de devenir des secteurs UC ou UD :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines :

Les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales et à 3,00 mètres minimum des fonds voisins.

### **Pour les secteurs 1AUX :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur

**Pour les secteurs 1AUL :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans les secteurs 1AUb ayant pour vocation de devenir des secteurs UB:**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle pourra faire l'objet de dérogation, lorsque le règlement est contradictoire avec les objectifs des servitudes de protection de patrimoine en vigueur.

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUd ayant pour vocation de devenir des secteurs UC ou UD :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

**Pour les secteurs 1AUX :**

Non réglementé

Toutefois, les marges d'isolement conformes seront appliquées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

**Pour les secteurs 1AUL :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6m.

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être cohérente avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

De manière générale,

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité. Toutefois l'implantation ne devra pas être en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs 1AUb ayant pour vocation de devenir des secteurs UB:**  
Non réglementée.

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUd ayant pour vocation de devenir des secteurs UC ou UD :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

**Pour les secteurs 1AUX :**

L'emprise au sol des constructions (projection de la toiture hors terrasses et espaces extérieurs non couverts) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

**Dans les secteurs 1AUL :**

L'emprise au sol des constructions (projection de la toiture hors terrasses et espaces extérieurs non couverts) ne peut excéder 25% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Définition

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

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

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

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer).

### 2 – Règle

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd :**

- La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8,00 m.
- La hauteur des immeubles groupant plusieurs logements ou autres activités admises à l'article UB 2 ne doit pas excéder 10,00 m.
- Pour les constructions à usage de commerce, d'activité, caractérisés par un grand volume sans niveaux ou ne correspondant pas à des hauteurs d'étages traditionnels la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements collectifs d'infrastructure ainsi que pour les équipements culturels et sportifs soumis à contraintes d'utilisation spécifiques.
- Au-delà d'une profondeur d'environ 20 mètres, les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, en limite séparative, n'excéderont pas 3,50 mètres à l'égout.

#### **Dans les secteurs 1AUc ayant pour vocation de devenir des secteurs UC:**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements ou autres activités admises à l'article 1AU 2, la hauteur peut être portée à 10 mètres.

#### **Dans les secteurs 1AUd ayant pour vocation de devenir des secteurs UD:**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

#### **Dans les secteurs 1AUX :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.
- Pour les terrains situées le long du canal, la hauteur est limitée à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **Dans les secteurs 1AUL :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 7 mètres au niveau de l'acrotère.

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**A/ Dispositions Générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Dans les secteurs 1AU et 1AUx concernés par les servitudes de protection du patrimoine en vigueur (Vallée de la Dordogne et franges des côteaux délimitant cette vallée), l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection (paysages urbains à conserver, cônes de visibilité, alignements à conserver ou à restaurer) :

Volumétrie du bâtiment principal et des annexes,

Rapport entre hauteur de façade et le volume de toiture,

Composition des façades,

Parement des façades,

Pente de couverture, Orientation des faîtages et matériaux de couverture,

Coloris,

Clôtures.

Piscines.

**B - Prescriptions particulières**

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

## **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUL :**

### **1 – Principes de Composition**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain ou paysager soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale, avec un traitement de type contemporain (volumes simples, toitures-terrasses, matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager ou boisé, comme par exemple dans le cas du secteur 1AUL, sur le site de la Finou).
- l'implantation des résidences mobiles de loisirs sur le site de la Finou, sera soumise à avis des Architectes des Bâtiments de France (co-visibilité avec le château, teinte, aspect).

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

### **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Cas général :

Enduits :

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Bâtiments en maçonnerie de pierre :

Seule la pierre de taille est destinée à rester apparente, Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.

Seule la pierre de taille ainsi que les appareillages de pierre comme les angles, chaînages, encadrements de baies sont destinés à rester apparents.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être conservés et dégagés de toute signalétique ou parement à vocation commerciale (bandeau d'étage, corniche, décor sculpté, porte d'entrée de l'immeuble, murs latéraux de la façade).

Les moellons sont traditionnellement destinés à être enduits.



**Bardage bois :**

Le bardage bois sera réalisé avec des panneaux ou lames en posés verticalement ou horizontalement (pas de pose diagonale ou intermédiaire).

La teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

**Bardage métal :**

Seuls les bâtiments de grande emprise pourront être revêtus d'un bardage métallique. Les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte blanc cassé, gris ou brun ou marron foncé.

Le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **3 - Devantures commerciales.**

**Cas général :**

L'utilisation d'autres matériaux comme le bois, le métal laqué ou le verre est admise pour le traitement des devantures commerciales. Toutefois le nombre de matériaux utilisés pour une devanture devra être limité. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

### **4 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates à petit moule ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- ardoise naturelle pour les constructions du XIX<sup>e</sup> siècle.
- tuiles mécaniques, dites « Marseille » pour les habitations début XX<sup>e</sup> ou bâtiments industriels.

A l'exception de bâtiments existants, le sens d'orientation du faîtage sera parallèle à l'espace public.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation d'une toiture terrasse pourra être acceptée lorsqu'il s'agit de volumes servant d'articulation entre deux bâtiments.

### **5 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.**

Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en maçonnerie pleine formant acrotère, soit en bois ou en métal à barreaudage vertical.

## 6 – Clôtures.

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moëllons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures, portails et portillons devront dessiner des lignes simples, sans arrondi. Les grilles avec barreaudage seront réalisées avec des éléments verticaux.
- Les clôtures sur murets de soubassement seront réalisés avec une maçonnerie de pierre ou enduits.
- Sont autorisés les grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Les boîtes à lettres et coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Les clôtures pourront être doublées de haies composées d'essences locales ou ornementales.

Les haies de conifères sont proscrites.

Types de clôture et finitions interdites :

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

## 7 – Piscines.

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits. Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais.

Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférences grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont interdits.



## **Pour les secteurs 1AUX :**

### **1 – Principes de Composition**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

- Volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.  
Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.
- Sur le site des Galandoux attenant au canal Mauzac – Mouleydier, les bâtiments implantés le long du chemin de halage pourront recevoir un traitement différencié permettant une meilleure intégration au paysage du canal
- Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes
- Les matériaux suivants seront interdits:
  - couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
  - Blocs de béton ou briques creuses de terre cuite non recouverts ou enduits.

L'usage de couleurs vives est interdit (sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction). Par exemple : La teinte des matériaux de parement, des menuiseries, des clôtures, des devantures commerciales, de la signalétique commerciale ou de l'identité graphique d'une entreprise, la teinte des bâches ou couvertures des piscines sont soumis à ce principe.

En l'absence de prescriptions concernant les teintes des matériaux, il sera fait référence aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

### **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, et de cohérence d'ensemble du paysage d'entrée de la bastide de Lalinde les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition (encadrements des baies, angles et coiffes du bâtiment) de teinte grise (gris clair ou gris foncé), vert foncé ou brun foncé.
- les bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprendra les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- les maçonneries de béton ou enduites présentant un travail de surface de qualité.

- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

- les menuiseries, volets et occultations de teintes grises correspondant aux teintes énumérées ci-dessus ou blanches.

### **3 - Devantures commerciales.**

Les enseignes ou toute signalétique présente sur les bâtiments seront positionnées dans le plan de la façade. Leur emprise sur la façade sera limitée.

Les enseignes ne devront pas être implantées à cheval sur la ligne d'égout ou d'acrotère ou au dessus.

Sont interdits les bâtiments de type « hangar décoré », c'est à dire des bâtiments complètement revêtus de signalétique ou des bâtiments reprenant la forme du produit fabriqué ou commercialisé.

### **4 – Toitures et Matériaux de couverture**

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

Sur le site des Galandoux attenant au canal Mauzac – Mouleydier, une toiture à deux ou une pente, avec rives parallèles à la limite parcellaire avec le canal, pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

Souches de Cheminées, Gaines et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passages des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettront de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères ou si cela est impossible derrière un dispositif-écran.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères et situés le long du chemin de halage du canal ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (écran, habillage ou capotage, etc...)

(ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

**5 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **6 – Les Clôtures**

Les clôtures utilisées dans les secteurs d'activités ne devront pas limiter la perception des paysages ouverts entre Dordogne et Canal.

Les clôtures seront composées de :

- Grillage à torsion sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
  - Clôtures autoportantes sur poteaux métalliques de même teinte que le grillage
- Aucun soubassement de quelque nature que ce soit n'est autorisé.

Lorsque que ce principe n'est pas en contradiction avec les objectifs et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (paysages ouverts à conserver, cônes de visibilité) et que les espaces situés en arrière des clôtures méritent d'être masqués pour limiter leur impact négatif sur le paysage, les clôtures seront doublées de végétation.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes.

L'utilisation de conifères est interdite.

La hauteur de la clôture sera limitée à 2,00 m

Les clôtures ne seront pas traitées avec des couleurs vives.

Les teintes autorisées sont : blanc cassé, gris, vert sombre.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé **sur la parcelle** :

**Dans les secteurs 1AUb , 1AUc, 1AUd et 1AUL :**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

**Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement individuel
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.  
Seront favorisées les solutions avec revêtement non imperméabilisé.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

- Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :  
Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues à cet usage. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

- |  |  |
|--|--|
| Commerces :                                      | - 60% de la surface de vente,  |
| Bureau :   | - 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,                                   |
| Activités artisanales, commerciales et bureaux : | - 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,                                    |
| Hôtels :   | - 1 place par chambre,   |
| Résidence de tourisme ou HLL :                   | - 1 place par unité d'hébergement,   |
| Restaurants :                                    | - 2 places de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant |

Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite :

- 1 place pour 4 lits.

Hors places personnel et ambulances.

Pour les établissements d'enseignement :

Etablissements primaires :

- 2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

- 4 places de stationnement par classe.

Hors places personnel, bus, arrêts-minute et parkings 2-roues.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

#### **Dans les secteurs 1AUd :**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera d'assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques.

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, devront s'intégrer aux sites à dominante rurale avec notamment :

- Aucune surface bituminée, matérialisation discrète
- Accompagnement végétal (voir UD 13).

#### **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**Pour les secteurs 1AUX :**

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

- |             |  |
|-------------|--|
| Commerces : | - 60% de la surface de vente,                        |
| Bureau :    | - 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité, |
| Activités : | - 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,  |

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, :

- 1 place de stationnement pour 4 personnes.
- Hors places personnel, bus, parkings 2-roues.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

## **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUX :**

### **1 – Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts entrant dans la composition d'un plan paysager d'ensemble.

Lorsqu'il est compatible avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine (clôture, cônes de visibilité) le traitement des limites parcellaires pourra être réalisé avec des haies, des arbustes d'essences indigènes.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 6 logements doivent comprendre des espaces libres communs. Ces espaces devront faire partie intégrante de l'espace public créé et ne seront pas constitués de délaissés (par exemple de formes résiduelles en fond de parcelle ou entre lots). Dans ces opérations d'ensemble, il est exigé 50m<sup>2</sup> d'espace vert par logement ou par lot.

Le bassin d'orage ou noues profondes clôturées ne pourront être considérés comme espaces verts. A contrario, les noues accessibles, à pentes douces et faible profondeur, pourront être considérées comme espaces verts.

Les jardins existants en cœur d'îlot devront être préservés en totalité ou en cas de contrainte dans la plus grande proportion possible.

### **2 – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des aires de stationnement. Selon le contexte, on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.
- tonnelles ou pergolas.

## **Dans les secteurs 1AUL :**

### **Plantations :**

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement du château de la Finou, de cours d'eau, les masques végétaux ou bosquets en limites de parcelles, doivent être maintenus, mis en valeur ou restaurés.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone et dont l'impact paysager est significatif.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des espaces de stationnement.

Selon le contexte on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, essences compatibles avec les boisements existants, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.
- tonnelles ou pergolas.



**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**Dans les Secteurs inclus dans une servitude de protection du patrimoine :**

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager



## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans les secteurs 1AUb ayant pour vocation de devenir des secteurs UB:**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UB.

La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.

#### **Dans les secteurs 1AUc ayant pour vocation de devenir des secteurs UC:**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,5.

#### **Dans les secteurs 1AUd ayant pour vocation de devenir des secteurs UD:**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,20.

#### **Pour les secteurs 1AUX :**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UX.

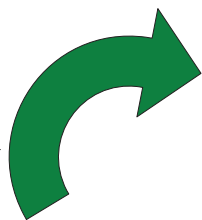
La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

#### **Pour les secteurs 1AUL :**

La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m<sup>2</sup>).

Pour les autres types de constructions autorisées dans la zone 1AUL, le C.O.S. applicable à l'unité foncière destinée à accueillir les activités de tourisme et de loisirs et l'ensemble des constructions et équipements liés à cette activité sera de 0,10.





## CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

# 2AU

### ZONES A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME (2AU)

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.

***Le règlement qui s'applique pour l'ouverture à urbanisation de ces zones est celui régissant les secteurs 1AU, UB, UC, UD, UY ou UX selon la nature des secteurs environnants***

*Pour mémoire :*  
*Des secteurs en zone 1AU ou 1AUX correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la*  
***Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager le long***  
***du Canal Mauzac – Mouleydier.***



## ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS

### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) **à l'exception** :

- a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;
  - R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
  - R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
  - R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
  - R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

### **II – Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.  
(repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

- 1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

### ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Néant

### ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

### ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

### ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

### ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

### ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

### ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

### ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

### ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

### ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant



TITRE III  
PLU DE LALINDE

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

# A

### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

#### Pour mémoire :

*Des secteurs classés en zone A correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.*

*Dans la zone A certains secteurs sont soumis à risque technologique.  
Les dispositions prévues par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.*



ARTICLE A 0 - RAPPELS :

**I – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L’édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l’urbanisme (article R421-18) à l’exception :

a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d’aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire ;

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire ;

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l’article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l’article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d’arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l’article L130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

**II – Défrichement**

Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.  
(repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

En application du code forestier, tout projet conduisant à la modification de l’utilisation du sol en secteur forestier est soumis préalablement à autorisation de défrichement.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions non liées à l'activité agricole dont :

- les constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de stationnement
- les lotissements ou opérations d'ensemble à usage d'habitation.
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

1 / Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, que l'implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, et à la réglementation des installations classées :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
- les piscines

2 / Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

3 / Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

4 / Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5 / La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6 / Les défrichements rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation agricole.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Accès

##### a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation).

#### ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable :

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

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

##### 2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement :

Les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.



### 3- Autres réseaux

#### **électricité téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **coffrets, boîtiers de raccordement**

- Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :  
Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être positionnés et réalisés conformément aux prescriptions des servitudes en vigueur.

#### **autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments coffrets, boîtiers de raccordement**

- Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :  
Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, installations d'énergie renouvelable, air conditionné, ces éléments techniques devront être positionnés conformément aux prescriptions des servitudes en vigueur. (Cette liste n'est pas exhaustive).

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

### ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée : Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires.

Non réglementé dans le reste de la zone

#### ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

#### ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Définition :

Pour tous les bâtiments, la hauteur se mesure de l'acrotère ou du faîtage de la construction au terrain naturel.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs de protection du patrimoine en vigueur (cônes de visibilité à conserver ou à restaurer).

##### 2 – Règle :

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A/ Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage par des constructions agricoles.

Dans les secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et le règlement de ladite servitude :

- Volumétrie simple,
- Composition des façades,
- Parement des façades,
- Pente de couverture,
- Orientation des faîtages et matériaux de couverture,
- Coloris,
- Clôtures.

### **B/ Prescriptions particulières**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

### **Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)**

#### **1 – Principes de Composition**

##### **Cas général pour le Secteur A :**

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

##### **Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :**

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

## **2 – Façades et Matériaux de parement**

### **Cas général pour le Secteur A :**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.  
(exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

**Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :**  
(Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2)

## **3 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

**4 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **Constructions de grande emprise à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.**

### **1 – Principes de Composition**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

### **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.
  
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **3 – Toitures et Matériaux de couverture**

#### **Cas général pour le Secteur A :**

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

#### **Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :**

Souches de Cheminées, Gaines et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passages des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

## Les Clôtures

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- Pour la délimitation des parcelles ou de jardins sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité, ...) les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Types de clôture et finitions interdites :

- Les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.
- Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.
- Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.
- Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.
- Les haies de conifères sont prosrites.

#### ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement. Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs de protection des servitudes de protection du patrimoine. Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

##### **Plantations :**

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone et dont l'impact paysager est significatif.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

##### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. (si EBC existants dans A)

##### **Dans les Secteurs soumis à servitude de protection du patrimoine :**

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être cohérents avec les objectifs de la servitude de protection du patrimoine

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire.

### **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé





## CHAPITRE X DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

# N

### ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend des sous-secteurs :

- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions :  
Entre Dordogne et Canal : La Guillou et Font de Barde  
Entre Lalinde et Sauveboeuf : Lafaye-Basse
- Ni, soumis au risque d'inondation de la Dordogne
- Ni et Nli, secteurs et secteurs inondables correspondant aux zones naturelles de loisirs
- Nk et Nki secteurs et secteurs inondables correspondant aux zones naturelles de camping

Pour mémoire :

*Des espaces naturels correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la*  
**Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** le long du Canal Mauzac – Mouleydier.

*Dans la zone N, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le*  
**Plan de Prévention des Risques d'Inondation** d'une part et prévues par le  
**Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** d'autre part annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

*Dans la zone N, certains secteurs sont soumis à risque technologique. Les dispositions prévues par le*  
**Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.



ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) à l'exception :

a ) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

- R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b ) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ....).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

**II – Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

En application du code forestier, tout projet conduisant à la modification de l'utilisation du sol en secteur forestier est soumis préalablement à autorisation de défrichement.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite

Dans le secteur Ni, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphe 1.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Cas général, Secteurs N :**

- 1/ Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- 2/ Les extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux exploitations agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- 3/ Les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
  - b) L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation. La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) réalisée en extension ne pourra excéder 20% de la SHON du bâtiment existant.
  - c) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL) qui sont interdits. Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines.
  - d) Les bâtiments annexes aux constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 5 / Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- 6/ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**Secteurs Nh (habitat) :**

7/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

8/ Les clôtures liées aux constructions en secteur Nh (voir article UD 11 – § B 6)

**Secteurs NI (loisirs):**

9/ Les équipements collectifs de faible densité liés à l'usage du sport et loisirs de plein-air dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

**Secteurs Nk (camping) :**

10/ Les campings, habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL), résidences de tourisme ou de loisirs, et les équipements liés. Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Notamment lorsque ces secteurs correspondent à : des sites classés ou autres servitudes de protection du patrimoine (Secteurs Nk).

11/ Les piscines, et bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement des sites cités ci-dessus.

Ils devront respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation (Voir article N 11)

**Dans les secteurs Ni (inondable) :**

12/ Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI en vigueur.

13/ Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI en vigueur.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation).

### ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

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

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

## 2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement :

Les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

## 3- Autres réseaux

### **électricité téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades ou murs de clôture, sans saillie,



**autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments  
coffrets, boîtiers de raccordement**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), sauf contrainte technique particulière, ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

**ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

**ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée :

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires.

Non réglementé dans le reste de la zone

**ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.



#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation

Non réglementée dans les autres cas

#### ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **Cas général :**

##### **1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation**

###### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

###### **b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

##### **2 – Extension de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

##### **3 – Les bâtiments annexes** doivent être édifiés sur un seul niveau.

##### **4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.**

##### **Secteurs Nh :**

**5 - La hauteur maximale des constructions** devra être cohérente avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (covisibilité avec les bâtiments d'intérêt architectural existants, paysages ou cônes de visibilité à préserver, nature du site).

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage naturel.

Dans les secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et le règlement de ladite servitude :

Volumétrie simple.

Composition des façades,

Parement des façades,

Pente de couverture,

Orientation des faîtages et matériaux de couverture,

Coloris,

Clôtures.

Piscines.

**B/ Prescriptions particulières**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

**Cas général :**

**1 – Principes de Composition**

Cas général pour le Secteur N :

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

## **2 – Façades et Matériaux de parement**

Cas général pour le Secteur N :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.  
(exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

Bardages bois : sont autorisés les bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :  
(Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2)

### **3 – Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions de la servitude de protection du patrimoine en vigueur.

**4 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **Constructions de grande emprise**

### **1 – Principes de Composition**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

### **2 – Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.
  
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **3 – Toitures et Matériaux de couverture**

Cas général pour le Secteur N :

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Souches de Cheminées, Gaines et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

## Les Clôtures

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- Pour la délimitation des parcelles ou de jardins sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité, ...) les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Types de clôture et finitions interdites :

Les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

## Piscines.

Cas général :

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits.

Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais. Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférence grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

**Les piscines couvertes :**

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection du patrimoine, les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Pour les autres secteurs,  
Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont autorisés. La structure métallique sera réalisée dans une teinte non vive.

Toutefois, du fait de son impact paysager, ce dispositif ne pourra être autorisé pour une piscine isolée de toute construction.

**ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, devront s'intégrer aux sites à dominante rurale avec notamment :

- Aucune surface bituminée, matérialisation discrète
- Accompagnement végétal (voir N 13).

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il sera prévu :

**Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

Equipements publics, équipements sportifs ou de loisirs, campings :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

**Principe :**

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

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Cas général pour le Secteur N :**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales.  
(Arbres, arbustes et haies à feuilles non persistantes ou marcessantes).  
Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

**Plantations :**

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone et dont l'impact paysager est significatif.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des espaces de stationnement. Selon le contexte on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**Dans les Secteurs inclus dans une servitude de protection du patrimoine :**

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

**Dans les Secteurs Ni (soumis au risque inondation) :**

Tout aménagement paysager, création de clôture, plantation de haie, sera soumis aux prescriptions du PPRI en vigueur.

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**Section N**





Département de la Dordogne

# Commune de Lalinde

Modification N° 1

## Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Modification prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24 mai 2016

Modification mise à l'enquête publique du 17 septembre 2018 au 19 octobre 2018

Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 15 janvier 2019



Bureau d'études de la  
Chambre d'agriculture Dordogne  
Boulevard des Saveurs - Cré@Vallée Nord  
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9  
Tél. : 05 53 45 47 84  
[urbanae@dordogne.chambagri.fr](mailto:urbanae@dordogne.chambagri.fr)

## PREAMBULE

### **Cette modification du règlement écrit est régie par l'article L151-12 du code de l'urbanisme**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

### **Définitions**

**Les extensions** correspondent à des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

**Les annexes** doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

### **Autres précisions**

Les évolutions apportées au règlement apparaissent en bleu.

Les articles du code de l'urbanisme dont il est fait référence dans le présent règlement correspondent aux codifications antérieures au 1 janvier 2016.

TITRE III  
PLU DE LALINDE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES ET NATURELLES

## **CHAPITRE IX**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

#### **Pour mémoire**

Des secteurs classés en zone A correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager le long du Canal Mauzac — Mouleydier.

Dans la zone A certains secteurs sont soumis à risque technologique.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE A O - RAPPELS**

### **I — Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L. 123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) **à l'exception** :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
  - R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
  - R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus
- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
  - R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
  - R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article 1.123-1 alinéa 7 ;...).

3 - Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L.123-1.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme <sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

## **II — Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

En application du code forestier, tout projet conduisant à la modification de l'utilisation du sol en secteur forestier est soumis préalablement à autorisation de défrichement.

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Les constructions non liées à l'activité agricole dont :

- les constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de commerces, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de stationnement,
- les lotissements ou opérations d'ensemble à usage d'habitation. - les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning,

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

1/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, que l'implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, et à la réglementation des installations classées :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
- les piscines.

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

4/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6/ Les défrichements rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation agricole.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **2 - Accès**

##### **a) Dispositions générales**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation).

#### ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 - Eau potable :

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

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

##### 2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement :

Les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999). Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.



Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3- Autres réseaux

#### **Electricité téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 m.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **Coffrets, boîtiers de raccordement**

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être positionnés et réalisés conformément aux prescriptions des servitudes en vigueur.

#### **Autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments coffrets, boîtiers de raccordement**

Dans les secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, installations d'énergie renouvelable, air conditionné, ces éléments techniques devront être positionnés conformément aux prescriptions des servitudes en vigueur. (Cette liste n'est pas exhaustive).

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée : les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires.

Non réglementé dans le reste de la zone.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 m.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m<sup>2</sup> et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1 – Définition

Pour tous les bâtiments, la hauteur se mesure de l'acrotère ou du faîtage de la construction au terrain naturel.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs de protection du patrimoine en vigueur (cônes de visibilité à conserver ou à restaurer).

## 2– Règle

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage. ~~7 mètres à l'égout. Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.~~

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

## **ARTICLE A 1 1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A/ Dispositions Générales**

Conformément à l'article R 111-1 du ~~au~~ code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage par des constructions agricoles.

Dans tes secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et te règlement de ladite servitude :

- Volumétrie simple,
- Composition des façades,
- Parement des façades,
- Pente de couverture,
- Orientation des faîtages et matériaux de couverture,
- Coloris,
- Clôtures.

### **B/ Prescriptions particulières**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

## **Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)**

### **1 - Principes de Composition**

#### **Cas général pour le Secteur A :**

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

**Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine** Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire Lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel en respectant strictement les règles de composition\* les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

### **2 - Façades et Matériaux de parement**

#### **Cas général pour le Secteur A :**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.

(Exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

**Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :** (Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2)

### **3 - Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

### **4 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

### **5 - Les extensions**

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

## **Constructions de grande emprise à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.**

### **1 - Principes de Composition**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

### **2 - Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre
- (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **3 - Toitures et Matériaux de couverture**

#### **Cas général pour le Secteur A :**

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

#### **Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :**

Souches de Cheminées, Gainés et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc... De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gainés de ventilation, antennes ou paraboles,...

-

### **Les Clôtures**

#### **Principes à respecter :**

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- Pour la délimitation des parcelles ou de jardins sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité,...) les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.
- Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

**Types de clôture et finitions interdites :**

Les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.  
Ces grillages réalisés avec des panneaux autoportants sont réservés aux zones commerciales.  
Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.  
Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.  
Les haies de conifères sont proscrites.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATEON D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales.  
(Arbres, arbustes et haies). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.  
Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs de protection des servitudes de protection du patrimoine. Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

**Plantations :**

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.  
Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone et dont l'impact paysager est significatif.  
Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (si EBC existants dans A).

**Dans les Secteurs soumis à servitude de protection du patrimoine :**

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être cohérents avec les objectifs de la servitude de protection du patrimoine.



Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire.

### **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.o.s.).**

Non réglementé

## **CHAPITRE X**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## **ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES**

### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend des sous-secteurs :

- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions : Entre Dordogne et Canal : La Guillou et Font de Barde
- Entre Lalinde et Sauveboeuf : Lafaye-Basse
- Ni, soumis au risque d'inondation de la Dordogne
- NL et Nli, secteurs et secteurs inondables correspondant aux zones naturelles de loisirs
- Nk et Nki secteurs et secteurs inondables correspondant aux zones naturelles de camping

Pour mémoire :

Des espaces naturels correspondant aux sites de la Vallée de la Dordogne ainsi qu'aux franges des côteaux délimitant cette vallée sont inscrits dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager le long du Canal Mauzac - Mouleydier.

Dans la zone N, certains secteurs sont soumis à risque, les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation d'une part et prévues par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain d'autre part annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Dans la zone N, certains secteurs sont soumis à risque technologique. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Polyrey annexés au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE N O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU**

1 - L'édification de clôtures reste soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L. 123-1. Les clôtures devront respecter les dispositions du présent règlement.

2 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-18) **à l'exception** :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

c) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
- R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;...).

3 Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du Conseil Municipal, dans les zones urbaines, les secteurs soumis aux servitudes de protection du patrimoine en vigueur et pour les constructions identifiées en application du 7° de l'article L. 123-1.

4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur. (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

## **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> et devront être cohérentes avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (repérage des espaces verts à entretenir et conserver).

En application du code forestier, tout projet conduisant à la modification de l'utilisation du sol en secteur forestier est soumis préalablement à autorisation de défrichement.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite.

Dans le secteur Ni, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphe 1.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Cas général, Secteurs N :**

1/ Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2/ Les extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux exploitations agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

3/ Les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire.

- b) L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation. La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) réalisée en extension ne pourra excéder 20 % de la SHON du bâtiment existant.
  - c) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL) qui sont interdits. Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines.
  - d) Les bâtiments annexes aux constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 5/ Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- 6/ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**Secteurs Nh (habitat) :**

- 7/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 8/ Les clôtures liées aux constructions en secteur Nh (voir article UD 11 — § B 6)

**Secteurs NI (loisirs) :**

- 9/ Les équipements collectifs de faible densité liés à l'usage du sport et loisirs de plein-air dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

**Secteurs Nk (camping) :**

- 10/ Les campings, habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL), résidences de tourisme ou de loisirs, et les équipements liés. Ils devront de plus

respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Notamment lorsque ces secteurs correspondent à des sites classés ou autres servitudes de protection du patrimoine (Secteurs Nk).

11/ Les piscines, et bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement des sites cités ci-dessus.

Ils devront respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation (Voir article N 11)

**Dans les secteurs Ni (inondable) :**

12/ Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI en vigueur.

13/ Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI en vigueur.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation).

## **ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 - Eau potable :

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

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

### 2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement:

Les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999). Tout rejet direct est strictement interdit.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3- Autres réseaux

#### **Electricité téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **Coffrets, boîtiers de raccordement**

Les coffrets, boîtiers de raccordement ou tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux, devront être enterrés ou positionnés de manière discrète. Les coffrets extérieurs seront placés en partie basse des façades ou murs de clôture, sans saillie,

#### **Autres équipements techniques pouvant être installés sur les bâtiments coffrets, boîtiers de raccordement**

Pour la mise en place des antennes, paraboles, ventilations, tourelles installations d'énergie renouvelable, air conditionné, (Cette liste n'est pas exhaustive), sauf contrainte technique particulière, ces installations ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée : les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m des emprises ferroviaires.

Non réglementé dans le reste de la zone.



## **ARTICLE N 7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m<sup>2</sup> et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article N8.

Non réglementée dans les autres cas

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cas général :

### **1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Règle**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage. 7 mètres à l'égout. ~~Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.~~

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

### **2 - Extension de constructions existantes**

~~La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.~~ La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

### **3) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.**

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

### **4 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas**

## **Secteurs Nh :**

**5 - La hauteur maximale des constructions** devra être cohérente avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (covisibilité avec les bâtiments d'intérêt architectural existants, paysages ou cônes de visibilité à préserver, nature du site).

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A/ Dispositions Générales**

Conformément à l'article ~~R 111-1~~ du **au** code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage naturel.

Dans les secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et le règlement de ladite servitude :

- Volumétrie simple.
- Composition des façades,
- Parement des façades,
- Pente de couverture,
- Orientation des faîtages et matériaux de couverture,
- Coloris,
- Clôtures,
- Piscines.

### **B/ Prescriptions particulières**

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

#### **Cas général :**

##### **1 - Principes de Composition**

Cas général pour le Secteur N :

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire Lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère,
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

## **2 - Façades et Matériaux de parement**

### **Cas général pour le Secteur N :**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.  
(Exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

Bardages bois : sont autorisés les bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :  
(Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2)

### **3 - Toitures et Matériaux de couverture**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.
- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions de la servitude de protection du patrimoine en vigueur.

### **4 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

### **5 - Les extensions**

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

## **Constructions de grande emprise**

### **1 - Principes de Composition**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

### **2 - Façades et Matériaux de parement**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...),
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées),
- sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays,
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **3 - Toitures et Matériaux de couverture.**

#### **Cas général pour le Secteur N :**

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Souches de Cheminées, Gainés et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc... De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gainés de ventilation, antennes ou paraboles, ...

### **Les Clôtures**

Principes à respecter :

- les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées,
- les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- pour la délimitation des parcelles ou de jardins sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité, ...) Les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.

- les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe un nuancier communal.

Types de clôture et finitions interdites :

- les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.
- les grillages réalisés avec des panneaux autoportants sont réservés aux zones commerciales.
- les sur poteaux béton, sont interdits.
- les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.
- les haies de conifères sont proscrites.

## **Piscines**

Cas général :

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits.

Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais. Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface. Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférence grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes :

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection du patrimoine, les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Pour les autres secteurs, les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont autorisés. La structure métallique sera réalisée dans une teinte non vive.

Toutefois, du fait de son impact paysager, ce dispositif ne pourra être autorisé pour une piscine isolée de toute construction.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, devront s'intégrer aux sites à dominante rurale avec notamment :

- aucune surface bituminée, matérialisation discrète
- accompagnement végétal (voir N 13).

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il sera prévu :

### **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.

### **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

Equipements publics, équipements sportifs ou de loisirs, campings :

- le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage,

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

### **Principe :**

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



## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

### **Cas général pour le Secteur N :**

De manière générale, les espèces plantées seront des espèces locales. (Arbres, arbustes et haies à feuilles non persistantes ou marcessantes). Les résineux ne seront utilisés que très ponctuellement.

### **Plantations :**

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone et dont l'impact paysager est significatif.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de limiter l'impact des espaces de stationnement. Selon le contexte on utilisera :

- des haies-enclos d'essences locales (charme, etc...).
- des arbres de haute tige (au minimum 1 pour 3 emplacements de stationnement), arbres pouvant être plantés par bouquets ou formant des alignements sur espace public.

### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **Dans les Secteurs inclus dans une servitude de protection du patrimoine :**

Les choix en matière d'aménagement des espaces verts et plantations devront être conformes avec les objectifs des servitudes de protection du patrimoine.

Un projet d'aménagement paysager devra être contenu dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

### **Dans les Secteurs Ni (soumis au risque inondation) :**

Tout aménagement paysager, création de clôture, plantation de haie, sera soumis aux prescriptions du PPRI en vigueur.

### **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.